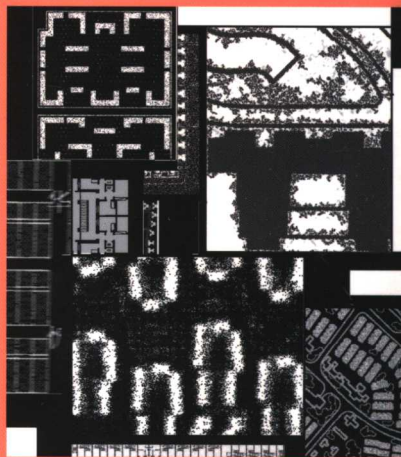


吕俊华 彼得·罗 张杰 编著

1840-2000

# 中国现代城市住宅

MODERN URBAN HOUSING IN CHINA 1840-2000



清华大学出版社

清华大学建筑学院与哈佛大学设计研究生院在 Peter Rowe 教授之建议下，组织人力从事中国近代住宅史之研究，合作数年，成绩斐然。本书即为这方面研究之第一本著作，我浏览之余认为本书有如下之特点：

(一)本书从近代中国重要之历史阶段与影响住宅类型的转变这两个角度着眼，将全书分为三个历史阶段，历时160年。这是中国近代住宅史发展的几个基本阶段，脉络清晰，纲举目张，抓住了中国建筑发展的时代背景。

(二)本书并不就住宅论住宅，而是通过政治、经济、社会、技术、人文等变迁，来剖析住宅建筑类型之变化。

(三)研究历史展望未来，中国城市化已进入加速时期，城市人口急剧增长，城市住宅建设占有重要的比重。书中阐明如人口增长、土地的限制、市场经济等在变革，有关居住层数、建筑标准等常常存在争议，这些问题在困扰着我们，现在的解决途径未必是惟一的结论。矛盾客观存在，社会必须发展，科学要创新，但对住宅的历史发展与现状进行综合地研究有助于我们发现成绩与不足，启迪我们进一步探索未来。

这样一个国际合作研究集体是一种新的尝试，有它的生命力。书成后将以中英文本在国内外同时发行，这必有助于推进国外对中国住宅情况的了解，亦有助于中国学者在国内外对比中有新的启发，并在已有探索的基础上赓续研究。

——吴良镛

ISBN 7-302-05665-X



9 787302 056652 >

TU · 181 定价：68.00 元



# **中国**

# **现代城市住宅**

**1840 — 2000**

吕俊华 彼得·罗 张杰 主编

清华大学出版社





图书在版编目 (CIP) 数据

中国现代城市住宅: 1840—2000/ 吕俊华等主编.

—北京: 清华大学出版社, 2002

ISBN 7-302-05665-X

I. 中… II. 吕… III. 城乡建设: 住宅建设 - 建筑史 - 中国 -  
1840—2000 IV.TU-092

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 056153 号

出 版 者: 清华大学出版社 (北京清华大学学研大厦, 邮编 100084)

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>

责任编辑: 李彦华

封面设计: 常雪影

印 刷 者: 北京雅昌彩色印刷有限公司

发 行 者: 新华书店总店北京发行所

开 本: 787 × 1092 1/16 印张: 19 字数: 240 千字

版 次: 2003 年 8 月第 1 版 2005 年 1 月第 2 次印刷

书 号: ISBN 7-302-05665-X/TU · 181

印 数: 2000

定 价: 68.00 元





# 目录

序 .....	11
---------	----

吴良镛

概述 .....	13
----------	----

吕俊华

## 第一部分 现代城市住宅早期发展——半封建 半殖民地时期的城市住宅（1840—1948）

张守仪 谭英

概述 .....	25
----------	----

第一章 中国现代城市住宅的萌芽（1840—1910） .....	29
----------------------------------	----

1.1 现代城市住宅出现的社会背景 .....	29
-------------------------	----

1.1.1 国门初开之际城市发展的内因外因 .....	29
-----------------------------	----

1.1.2 现代城市市政设施和规划管理的出现 ..	32
---------------------------	----

1.1.3 城市住房问题与房地产业兴起 .....	33
---------------------------	----

1.1.4 不同社会阶层城市居民的住房状况 .....	35
-----------------------------	----

1.2 脱胎于中国传统住宅形式的城市集居住宅 .....	38
------------------------------	----

1.2.1 老式石库门里弄住宅的由来 .....	38
--------------------------	----

1.2.2 老式石库门里弄住宅建筑 .....	40
-------------------------	----

1.2.3 其他住宅形式 .....	44
--------------------	----

第二章 现代城市住宅早期发展的重要时期 （1911—1937） .....	45
--	----

2.1 城市住宅快速发展的社会背景 .....	45
-------------------------	----

2.1.1 社会状况的主要变化和住房需求 .....	45
----------------------------	----

2.1.2 多种渠道的城市住宅供给 .....	51
-------------------------	----

2.2 多样化的城市住宅形式 .....	58
----------------------	----

2.2.1 在中国传统住宅基础上发展出来的 城市集居住宅形式 .....	60
---	----

2.2.2 西式集居住宅引入中国城市 .....	74
2.2.3 城市政府介入建造的平民住宅 .....	93
<b>第三章 现代城市住宅早期发展的凋零期</b> (1938—1948) .....	99
3.1 战争对城市的破坏与居住状况恶化 .....	99
3.2 租界区的畸形繁荣 .....	100
3.3 西南城市的人口激增和住宅建设 .....	100

## 第二部分 社会主义计划经济时期的住宅 发展 (1949—1978)

张杰 王韬

概述 .....	105
<b>第四章 经济恢复与第一个五年计划时期的学苏及其 反思 (1949—1957)</b> .....	109
4.1 城市住宅发展的社会经济背景 .....	109
4.1.1 计划经济体制的形成 .....	109
4.1.2 重工业优先的经济发展政策 .....	110
4.1.3 城乡二元经济结构的形成和城市的 低工资制度 .....	111
4.1.4 城市化发展与城市建设 .....	112
4.1.5 来自苏联的影响 .....	113
4.2 城市住宅发展的相关政策与状况 .....	113
4.2.1 城市住宅发展政策 .....	113
4.2.2 城市住宅体制建立与住宅建设 .....	116
4.3 城市住宅规划与设计的几个发展阶段 .....	121
4.3.1 经济恢复时期住宅短缺问题的缓解 ....	121
4.3.2 全面学习苏联的“一五”前期： 模仿与形式主义 .....	124
4.3.3 “一五”后期对于学苏的反思 .....	129



第五章 大跃进与调整：寻求自身发展道路	
(1958 — 1965)	142
5.1 城市住宅发展的社会经济背景	143
5.1.1 经济建设“大跃进”	143
5.1.2 “人民公社化”运动	144
5.1.3 经济调整时期	145
5.2 城市住宅建设的相关政策和状况	147
5.2.1 城市化发展	147
5.2.2 城市住宅建设与管理	150
5.3 住宅规划与设计的几个主要发展阶段	152
5.3.1 大跃进时期极左意识形态下的片面 节约	152
5.3.2 调整时期的住宅设计	158
5.3.3 居住区规划	163
第六章 文化大革命及其影响期 (1966 — 1978)	171
6.1 社会经济背景	171
6.1.1 城市发展的重心向内地转移	171
6.1.2 人口、土地、粮食矛盾和反城市化 对策	172
6.2 城市住宅发展相关政策与状况	173
6.2.1 文革中的城市规划与房产机构	173
6.2.2 用地紧张日趋突出：高层建筑与 见缝插针	173
6.2.3 城市住宅建设的停滞	173
6.2.4 城市住宅居住状况	174
6.3 住宅规划与设计的几个主要阶段	175
6.3.1 文革前期住宅标准的持续降低： 干打垒住宅	175
6.3.2 文化大革命后期及其影响期的 城市住宅发展	176

6.3.3 居住区规划：密度的提高 .....	183
-------------------------	-----

### 第三部分 改革开放 22 年以来的住宅发展 (1979—2000)

吕俊华 邵磊

概述 .....	189
第七章 改革初期的住宅建设与发展 (1979—1984) .....	193
7.1 改革初期的社会政治经济背景概况 .....	193
7.1.1 十一届三中全会的召开与极“左” 政治路线的结束 .....	193
7.1.2 改革的分权取向与国民收入分配 格局变化 .....	194
7.1.3 城市化水平的提高 .....	195
7.2 改革初期的住房政策改革：萌芽与试验 .....	195
7.2.1 关于住宅属性的争论： 商品与福利 .....	196
7.2.2 住房投资与建设体制的变化： 减轻国家负担 .....	197
7.2.3 住房分配体制的改革尝试： 优惠售房试点 .....	199
7.3 居住区规划与住宅设计：解决数量短缺 .....	201
7.3.1 对节约用地和提高居住密度的强调 ....	201
7.3.2 改善小区的居住环境：完善配套 设施，打破“行列式”面貌 .....	205
7.3.3 严格控制住宅面积标准与 住宅设计 .....	208
7.3.4 追求住宅设计标准化与 多样化的努力 .....	211

## 第八章 有计划的商品经济体制下的住宅建设

(1985—1991) ..... 219

### 8.1 改革进程中的社会经济发展与波动现象 ..... 219

8.1.1 社会主义有计划的商品经济体制的  
确立 ..... 219

8.1.2 城市经济体制改革的全面展开 ..... 219

8.1.3 经济波动的简单分析 ..... 220

### 8.2 住房政策改革：波动与发展 ..... 221

8.2.1 住房政策改革的波动现象 ..... 222

8.2.2 房地产业的迅速发展 ..... 223

### 8.3 居住区规划与住宅设计：完善使用功能 ..... 224

8.3.1 居住区规划与住宅设计的全面进步：  
中国住宅建设技术政策的制订 ..... 224

8.3.2 城市住宅建设方式的全面转变：  
综合开发 ..... 226

8.3.3 城市住宅小区试点工程的启动及其先导  
作用 ..... 227

8.3.4 住宅设计多样化的进一步发展 ..... 238

## 第九章 社会主义市场经济初期的城市住宅

(1992—2000) ..... 247

### 9.1 城市建设与社会经济发展概况 ..... 247

9.1.1 建设有中国特色的社会主义市场经济 ... 247

9.1.2 体制转轨期的经济过热与宏观调控 ... 247

9.1.3 新一轮经济增长面临的诸多困难 ..... 249

### 9.2 市场经济条件下的住房政策改革：反思与 深化 ..... 251

9.2.1 住房政策改革的新趋势：对制度化  
建设的强调 ..... 251

9.2.2 理顺住宅投资机制 ..... 253

9.2.3 改革住房企业福利制度：建立多层次  
的社会保障住房体系 ..... 257

9.3 居住区规划与住宅设计：转向需求驱动 .....	262
9.3.1 住宅产业现代化政策：建立完善的 住宅生产、流通与消费体系 .....	262
9.3.2 以“人”为本的居住环境：从需求 出发 .....	264
9.3.3 社会阶层的分化与住宅类型的丰富： 市场经济的必然趋势 .....	270
9.3.4 小康居住模式与住宅设计 .....	273
结语 .....	277
彼得·罗	
参考文献 .....	292

## 序

一个伟大的民族总有它璀璨的文化,建筑文化当然也包括其中,而在建筑文化中,居住建筑实占有重要的地位,中国也不例外。中国因幅员广阔,历史悠长,民族众多,古代居住建筑类型亦多种多样。早在20世纪30~40年代,近代建筑学者即开始着手研究;50年代掀起进行普遍调查之热潮,成果辉煌;在80年代后更得到海内外学者之重视,研究报告陆续发表,内容亦逐步深入。

中国近代住宅建筑之研究是逐渐受到重视的。其对现实的作用更直接,也很重要,但因内容庞杂,以往的研究工作往往较分散,个例与专题涉猎者居多,相对说来,缺乏历史之归纳与整体之研究,许多问题一时亦难于定论。

从量的方面看,几十年来特别是近20多年来,中国住宅建设取得了巨大的成绩,但是就建筑设计来说,住宅的品种、类型过于单一,精心投入住宅设计研究的建筑师过少,所以符合现在建筑发展的方向的精品不多(例如与地方的地理、人文、经济、技术等条件相结合),要做的事、可以深入的地方还很多,这是我们检阅若干年来建筑发展的一种感触。如今开展住宅研究的客观条件已经具备(例如建筑量很大),希望在不远的将来能在这方面取得更大的发展。

有鉴于此,清华大学建筑学院与哈佛大学设计研究生院在彼得·罗(Peter G.Rowe)教授之建议下,组织人力从事中国近代住宅史之研究,合作数年,成绩斐然。本书即为这方面研究之第一本著作,我浏览之余认为本书有如下之特点:

(一)关于居住建筑分期,本书从近代中国重要之历史阶段与影响住宅类型的转变这两个角度着眼,将全书分为三个历史阶段(1840—1949,1949—1978,1979—1999),历时160年。这是中国近代住宅史发展的几个基本阶段,脉络清晰,纲举目张,抓住了中国建筑发展的时代背景。

(二)本书并不就住宅论住宅,而是通过政治、经济、社会、技术、人文等变迁,来剖析住宅建筑类型之变化。住宅



类型之变化必然影响人们的居住方面和城市之面貌,反之亦然。因此,著者从浩瀚之资料、殷实之文献中进行梳理,纪录有助于我们认识和解释住宅发展的种种历史现象。

(三) 研究历史展望未来,中国城市化已进入加速时期,城市人口急剧增长,城市住宅建设占有重要的比重。书中阐明如人口增长、土地的限制、市场经济等在变革,有关居住层数、建筑标准等常常存在争议,这些问题在困扰着我们,现在的解决途径未必是惟一的结论。例如,城市的居住问题要兼顾不同社会群体的要求,就是一个很复杂的问题。矛盾客观存在,社会必须发展,科学要创新,但对住宅的历史发展与现状进行综合的研究有助于我们发现成绩与不足,启迪我们进一步探索未来。

本书著者吕俊华系清华大学教授,20世纪50年代初即开始以毕生精力从事住宅之研究与规划建设实践;彼得·罗教授是《住宅与现代化》(*Housing and Modernity*)一书的作者,自90年代初开始与清华结缘,并满怀热情地参与国内各地重要建筑研究;张杰教授自英国学习归来即从事城市历史地段保护,现从事住宅建设。这样一个国际合作研究集体是一种新的尝试,有它的生命力。本书出版后以中英文本在国内外同时发行,这必有助于推进国外对中国住宅情况的了解,亦有助于中国学者在国内外对比中发现研究的方向,并在已有探索的基础上赓续研究。

书既成,著者属序于余,欣然命笔,并志祝贺。

袁弘

2002年4月

## 概述

吕俊华

城市是一部石头的历史，住宅是构成城市的基石。研究一个半世纪以来中国现代城市住宅的发展，仿佛在我们面前展开了一幅中国现代历史的画卷。

在整整三年的写作过程中，回顾历史，追根溯源。那政权更替、体制转换、经济兴衰、社会变迁，都直接或间接地制约着住宅型制的发展。这些深深地启迪了我们这样的专业工作者，开拓了我们的眼界，使我们的研究不再停留于规划和建筑技术的专业范畴，而是探索其社会政治经济的背景与根源。不论是否成熟，我们试图这样来写这本书。

本书按照编年史的写法编排，但是在历史分期上并没有采用当今史学界惯用的断代方式，<sup>1</sup>而是在此基础上，综合了政治、经济和住宅本身发展变化三方面的因素进行划分。因此，本书中所谓的“现代”是和“传统”相对应的，是“现代化”意义上的现代，<sup>2</sup>是对书中所研究的历史时期的一个简化的总称。本书将 160 年的历史划分为三个部分：

第一部分：1840—1948 年，半封建半殖民地时期的中国现代城市住宅。始于清皇朝鸦片战争失败，被迫门户开放，开埠城市兴起；经历了洋务运动、戊戌维新、辛亥革命，中国的资本主义工商业逐步繁荣，直接促进了开埠城市和内地工商业城市的迅速发展和社会结构的变化；最后是抗日战争和解放战争时期，城市建设相对停滞。在这一百余年中，现代意义的城市住宅诞生了，封建社会延续千年的居住模式、建设体制和住宅类型为之一变。

第二部分：1949—1978 年，新中国成立的前 30 年，社会主义计划经济体制下公有住宅发展成为城市住宅的主体。经历了学苏和反思、大跃进和调整以及“文化大革命”的冲击，住宅政策随着政治形势和经济波动反反复复，国家一方面始终承担着福利住宅的沉重负担，另一方面又无力扭转城

市居民居住水平每况愈下的状况。

第三部分：1979—2000年，改革开放后的20年，中国经济增长迅速，以市场化为取向的住房政策改革逐步深化，带来了中国城市住宅的大发展。20世纪90年代国家提出了使住宅成为新的消费热点和经济增长点的口号，住宅产业现代化提上日程。随着社会经济格局的变化、居民的阶层化和需求的多元化，住宅也必然要改变以往作为配给品千篇一律的面貌，以适应市场需求。不过，今后中国城市住宅会怎样发展则是人人关心、却莫衷一是的问题。

回顾历史，在这160年的现代城市发展过程中，中国居民经历了两次住宅类型的转变。

第一次，开埠城市住宅从平房合院式独户住宅逐步地转变为以低层联排集居住宅为主和其他住宅类型的多种形式。这主要发生在开埠城市，再逐渐波及其他城市。发展的过程也比较缓慢，大约经历了半个多世纪，到20世纪初才基本定型。对全国城市住宅的影响面虽然不大，却意义深远。

第二次是新中国成立，随着第一个五年计划，全国大、中、小城市乃至工矿住区，新建住宅一律采用了标准化的多层集居住宅。到20世纪70年代末，上海、北京等特大城市开始批量建设高层住宅。这一次住宅类型的转变，不仅速度快、影响大，而且持续至今。虽然改革开放促进了住宅类型的多样化，但是多高层集居住宅仍是现今住宅建设的主体。

通过对社会生活和政治经济体制变化的考察，我们认为这两方面因素对住宅类型的转变起着决定性作用，住宅类型的变化又会进一步影响人们的居住方式和城市面貌。宏观来说，这是一个不以个人意志为转移的发展过程。无论是决策者、开发者或居民，这都是他们当时当地必然的选择。依我看来，这两次住宅类型的大转变，或慢或快，在不断调整和适应过程中发展，应该说都进行得相当平顺。

社会现代化特别是房地产业的兴起是导致第一次住宅类型转变的直接因素。当时工商业主和乡绅们为求发展或避难

进入开埠城市，与此同时，农民劳工涌入城市谋生。城市的急剧发展和人口集聚的客观要求导致了房地产业的繁荣，房地产商建造了多种档次的出售或出租的集居住宅，而这种新型的住宅不论是从传统合院住宅脱胎而来，还是从西方联排住宅引进，都反映了当时的经济、技术和人文条件，最终为中国人所接受，如今“里弄住宅”已成为上海、天津等城市的历史风貌。

政治体制转变尤其是住房公有化则是导致第二次住宅类型转变的直接因素。尽管解放前亦有穷苦家庭集居的大杂院及戏称“72家房客”合住的里弄住宅，四合院或里弄住宅就其本身来说，都是为了适应独门独户居住的。新中国成立，国家首先要解决的是生产劳动者的居住问题。20世纪50年代和60年代，上海郊区新建的住宅区都称为工人新村，工厂职工能分到一小套“公房”是求之不得的事。当时北京老四合院经历了由城市缺房户入住，逐渐演变成“大杂院”的过程，旧四合院的住户，只要工作单位能分给新建单元房，也会义无反顾地舍大杂院而去。

鉴于意识形态的原因，建国初期中国现代城市住宅的建设不可避免地学习前苏联模式，遵照国家标准、规范，按照标准图设计施工，采用初步工业化的方式，大批量建造住宅，可以说是当时解决住宅问题的最佳选择了。

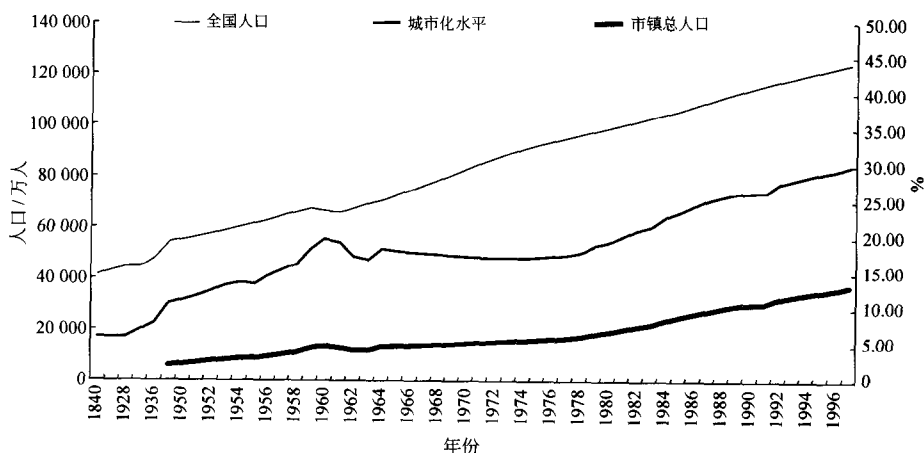
如今中国实行社会主义市场经济，住宅商品化以后，又会怎样变化呢？除了政治经济体制之外，还有一些中国特有的非常重要的因素，是必须予以考虑的。

## 人口

中国是世界人口第一大国，亦是一个农业大国。封建时期虽有百万人口的都城，但城市化水平极低，直到19世纪后期，估计仅6%左右。<sup>3</sup>20世纪虽有所发展，但到1949年仅达到11.2%。新中国的经济体制和严格的户籍管理制度形成了鲜明的城乡二元格局，建国后30年城市化进程缓慢，一直

徘徊在 17%~18%。<sup>4</sup>这期间人口增长对住房的压力，主要是城市人口自然增长的结果。改革开放以后，城市化进程加速，到 1998 年达到 29.7%（表 1）。预期到 2030 年，全国总人口将达到 16 亿，城市化水平将达到 55%。届时，中国城市人口将达到 8.8 亿，比今天的 3.7 亿增加一倍以上，净增约 5 亿。此外，除了具有户籍的常住人口，像北京、上海这样的大城市还有几百万流动人口的住房问题至今尚未妥善解决。所以，尽管中国今后的住房建设速度亦是世界第一，但处于城市化加速时期，城市人口急剧增长对住房的巨大压力不容忽视。

表 1 全国人口变动与城市化水平



数据来源：[美]何炳栋著，葛剑雄译，1368—1953 中国人口研究，上海：上海古籍出版社，1989；《中国人口统计年鉴（1998）》

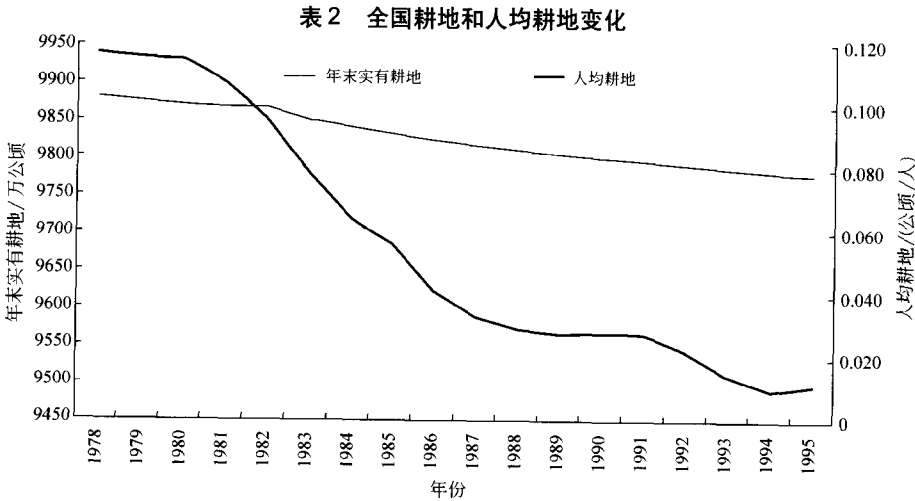
## 土地

相对于庞大的人口，中国的土地资源十分紧缺。全国平均人口密度约 135 人/平方公里，城市地区平均近 1 000 人/平方公里，但是，东西部人口分布十分不平衡，东部地区人口密度要高得多。尽管如今国家决心加强西部发展，要达到疏



解东部人口的效果尚待时日。

新中国成立以后，随着各项建设发展，人均耕地递减，20 世纪 90 年代末，人均只有 0.08 公顷（表 2），而且新增耕地的潜力已非常之小，所以节约用地是国策。但是城市建设用地对于耕地缩减并非主要原因，况且城市化有利于用地集约化。中国城市人均用地和居住区人均用地是递减和不足的。直到 20 世纪 80 年代，随着对城市环境和居住质量的重视，人均建设用地才有所上升，其中小城市改善较快，大城市和特大城市的用地依然紧张（表 3，表 4）。城市和居住用地的制约是这半个世纪以来中国大、中、小城市都采用层数日益增高的集居住宅的重要原因，在今后几十年的发展中，这种趋势恐怕难以改变。

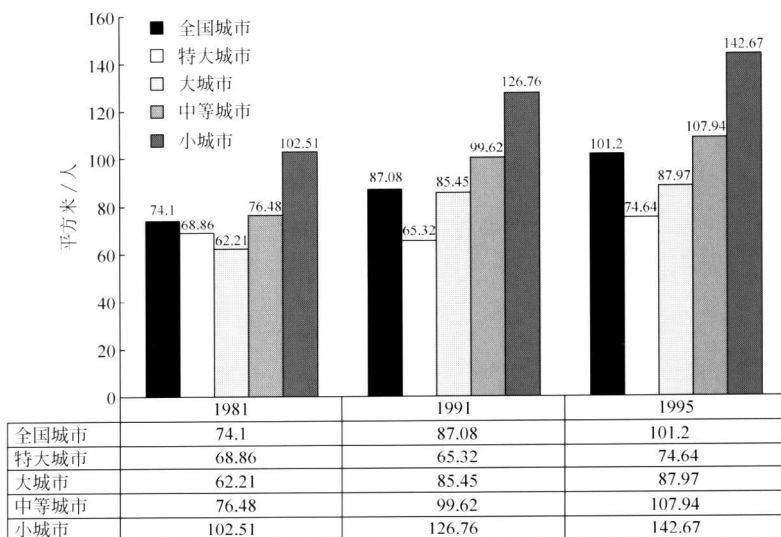


数据来源：根据《中国统计年鉴(1997)》整理

### 经济

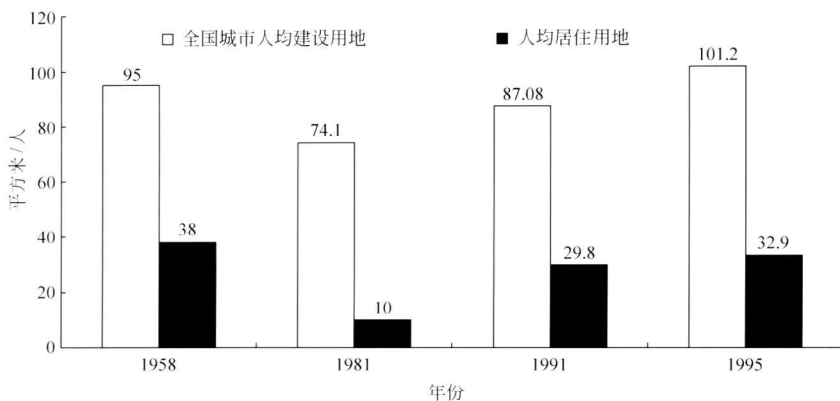
中国是一个发展中国家，直到20世纪末人均国民生产总值才700美元，预计到21世纪中期亦只是中等发达国家的水平。因此，经济制约是客观存在。另一方面，诚如前50年的经验教训，政策与体制的作用是巨大的。在计划经济的前30

表3 全国城市人均建设用地变化



数据来源：我国设市城市建设用地基本情况，城市规划，1997，（2）：36

表4 全国城市人均建设用地和人均居住用地

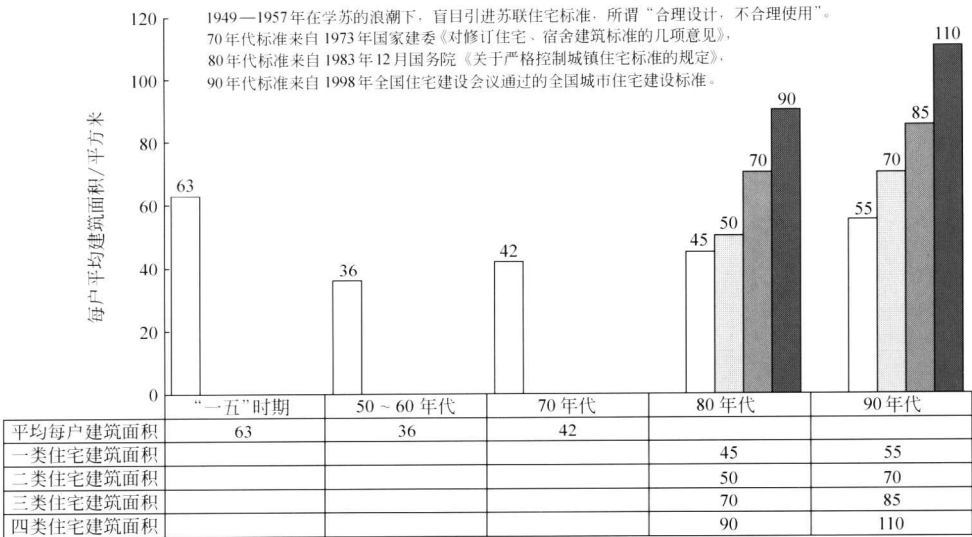


数据来源：我国设市城市建设用地基本情况，城市规划，1997，（2）：36

年，在“先生产、后生活”的思想指导下，国家对城市住宅建设的投资虽然随着政治形势有所起伏，总体来说十分不足。住宅建设投资占同期国民生产总值的百分比很低，约为0.78%。随着城市人口的增长，人均居住面积却逐年下降。从1950年的4.5平方米/人降到了1978年的3.6平方米/人。国

家制订的住宅标准尽管起起伏伏，总体来说亦是很低的，从每户 30 余平方米到 50 余平方米不等。这样的住宅标准再加上用地的制约，当时的住宅类型，只能选择集居楼房（表 5）。<sup>5</sup>

表 5 国家城市住宅主要标准的变化

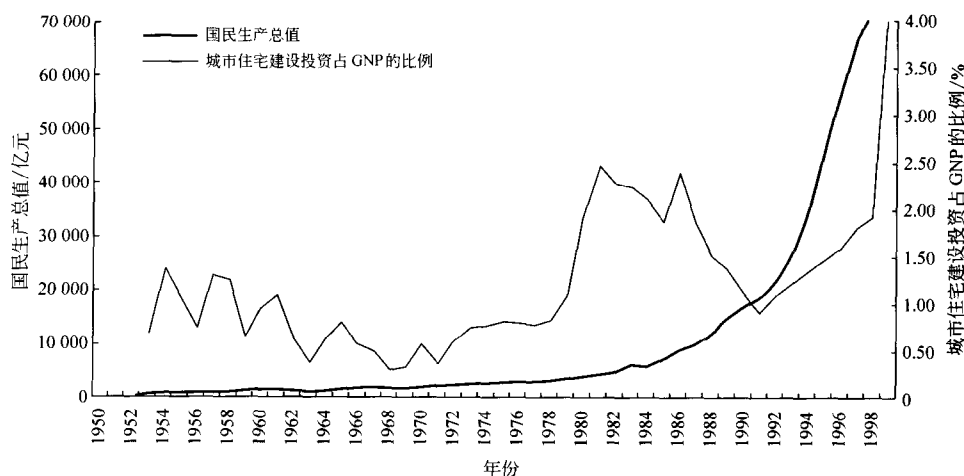


改革开放以后的 20 年，国家的住宅投资急剧上升，多渠道住房集资，更使近年来城市住宅建设总投资达到国民生产总值的 7%~8%，城市人均居住面积亦迅速上升到 1998 年的 9.3 平方米/人（表 6，表 7）。1998 年城镇核心家庭户均建筑面积为 55~60 平方米。据国家统计局 1999 年调研，目前居民的消费意向首先是住房，户均建筑面积以 80~100 平方米为宜，既适用又经济。<sup>6</sup>今后到 21 世纪中期，即使户均建筑面积可以发展到 120 平方米或更多一些，再考虑用地等制约因素，住宅类型恐怕还只能以集居楼房为主。

社会

复杂的社会，不能以简单的平均数说明，何况对于中国这样一个发展不平衡的大国。改革开放以后的中国社会阶层分化加剧，产生了多元化的需求。一时间，郊区别墅、城市花园、豪华公寓、商住一体等等异彩纷呈。在庆幸居住多样

表6 城市住宅建设投资占国民生产总值 (GNP) 比例



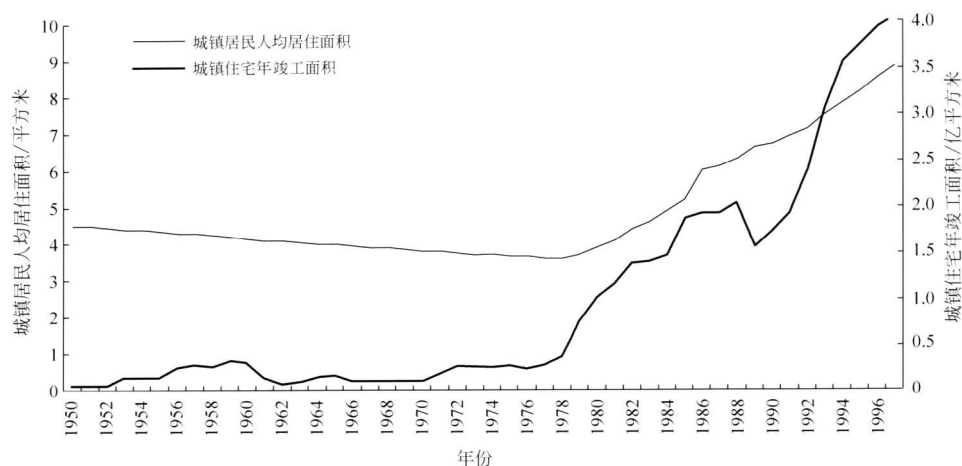
数据来源：国家统计局，《中国统计年鉴 1999》，北京：中国统计出版社  
林志群：住宅建设四十年，北京：城市规划，1989，(9)

化的同时，又不免为空置房与困难户担忧，为这种住房的矛盾现象所困惑。

要解决好住宅问题，必须对中国社会有一个清醒的认识。还是那句老话，中国是一个发展中国家，城市居民的收入再怎么分化，中国还是一个金字塔型的社会结构。以北京这样的首都特大城市而言，其社会阶层结构的调查显示：豪富和富裕阶层占极少数，最具代表性的城市中层家庭只属小康，是典型的工薪阶层，住宅消费的能力是有限度的；更多的中下层及下层居民，其住房还需要依靠社会保障体系（表8）。当然，中国的东部和西部，大、中、小城市，尤其是特大城市，历史城市或新兴城市，其城市空间结构和居民社会结构各不相同。我们惟一能做的是具体深入的调查分析，首先解决大多数人的居住问题，特别照顾弱势群体，兼顾多层次的要求。因此，住宅的市场化不可能完全解决中国的居住问题，面向市场的住宅建设也不是住宅建设的全部，效率和公平将长期是中国住宅政策所要解决的主要问题。

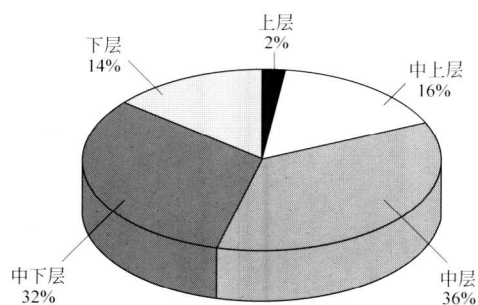
我们相信，随着国家政策和住房保障体系的健全，房改

表7 城镇住宅年竣工面积与人均居住面积



数据来源：根据历年《中国统计年鉴》《中国人口统计年鉴》整理  
林志群. 住宅建设四十年. 城市规划, 1989, (9)

表8 社会阶层结构



数据来源：张建明等. 中国城市中间阶层的现状及其未来. 中国人民大学学报, 1998, (5): 63

及住宅市场的成熟, 投资经营方式的日益多样, 居民的消费心理和行为更为理性, 居民参与社区建设更为自觉, 中国城市住房的发展必然会逐步稳健地走上它自己的轨道。事物的发展是有其客观规律的, 住宅的走向亦是如此。建筑师的一厢情愿或开发商的卖点炒作也许能够轰动一时, 但决不会长期左右城市住宅的发展轨道。通过研究历史的轨迹以探索未来的道路, 这亦是我们写这本书的初衷。

## 注释

1 对于鸦片战争以后的中国历史的分期问题,学术界有着不同的看法。其中,一种代表性的看法为:从1840年到1919年为“近代”,1919年到1949年为“现代”,1949年以后为“当代”,这种划分是以革命运动为标准;另一种代表性的看法是:1840年到1949年为“近代”,1949年以后为“现代”,这种划分更多地考虑到半封建半殖民地社会性质的变化。

2 对“现代化”的理解也多种多样,美国学者布莱克(C.E.Black)认为人类历史中有三次伟大的革命性转变,第三次是全世界不同的地域、不同的民族和不同的国家从农业文明或游牧文明逐渐过渡到工业文明。社会学者、历史学者一般把第三次大转变理解为“现代化”。我们这里采用了他的观点。参见:C.E.Black. 现代化的动力——一个比较史的研究.杭州:浙江人民出版社,1989,1~4。

3 参见:姜涛. 历史与人口——中国传统人口结构研究.北京:人民出版社,1999,171页。

4 城市化水平根据《中国人口统计年鉴(1998)》相关数据整理。

5 1949—1957年,在学苏的浪潮下,盲目引进前苏联住宅标准,所谓“合理设计,不合理使用”。70年代标准来自1973年国家建委《对修订住宅、宿舍建筑标准的几项意见》,80年代标准来自1983年12月国务院《关于严格控制城镇住宅标准的规定》,90年代标准来自1998年全国住宅建设会议通过的全国城市住宅建设标准。

6 国家统计局城调总队1999年全国10省市5000户城镇居民调查。

第一部分 现代城市住宅早期发展——  
半封建半殖民地时期的城市住宅  
(1840 — 1948)

张守仪 谭英





## 概 述

中国是一个历史悠久、人口众多的国家,大城市的出现较早。封建时期中国的主要城市是都城和商业、手工业城市,人多地少、居住环境拥挤是影响住宅形式的自然因素。由于封建王朝的高度集权统治,许多都城的规模很大。唐代(公元618—907年)以后,商业、手工业的发展使城市更加繁荣,出现了一批数十万人口的大城市,而唐首都长安(今西安)和北宋都城东京(今开封)都是百万人口的特大城市。在这些城市中已出现了居住拥挤、火灾、治安问题等典型的城市居住问题,并制定了相应的治安、消防措施。中国传统合院式住宅就是在拥挤的城市环境中保持家庭的私密性并达到与自然相融合的合理形式。

然而进入19世纪中叶,随着社会的巨大变革,中国城市住宅的发展也发生了本质性的变化。1840年到1949年是中国由封建社会向现代化的民主社会过渡的重大转折时期。在政治、经济、社会的大变革中,开始了一系列新的城市建设活动,城市中相应地出现了现代意义上的城市集居住宅(图1-1)。这些城市住宅在投资和建造方式、布局和建筑形式、建筑结构和技术等各方面都不同于中国传统住宅,并且经过从19世纪中叶到20世纪中叶的近100年发展,形成了一部内涵丰富的凝固的历史。这一阶段可称为中国现代城市住宅发展的早期阶段,其中又经历了萌芽时期、繁荣发展时期和凋零期,与同时期的社会经济发展和城市建设兴衰是相吻合的。

这一时期中国城市住宅的现代化发展有两条不同的途径:一条途径是以中国传统住宅形式为基础,适应新的要求,逐步向现代化的城市住宅演进;另一条途径是直接引进西方住宅形式,再根据中国城市的生活方式和实际条件

进行改造。中国人多地广，各地区的社会和经济发展差距很大，各地的城市住宅发展也不拘一格，出现了十分多样化的住宅形式。

从19世纪中期到20世纪初期是中国住宅房地产业和现代城市住宅的萌芽阶段。1840年到1842年的鸦片战争是中国封建社会转变为半殖民地半封建社会的转折点。随着封建经济结构的逐步解体、外国资本主义经济的入侵以及中国资本主义经济的形成和发展，部分城市，特别是开埠城市的建设速度很快。这些城市的人口高度集中和分化导致了大量的、急迫的、多样化的住房需求。房地产业应运而生，城市住宅建设从自然经济下分户自建、自给自足的传统方式向商品经济下的市场化方式转变，由房地产商统一投资，成片兴建，分户出租或出售，并出现了前所未有的集居住宅类型，由此产生了中国现代城市住宅。

从住宅类型来看，这一阶段所建造的住宅以上海的石库门里弄住宅和北方合院式里弄为代表。建筑单体主要是在中国传统住宅基础上结合新的需要加以发展，体现了城市基础设施和管理制度方面的进步，反映了居民生活方式的变化和建筑技术的发展。

中国现代城市住宅的形式在一开始还是从传统住宅演变而来的，因为中国传统城市住宅经过了长期的积累和演化，从规划布局到单体设计都形成了一整套严谨的体系，能够适应封建礼法、传统哲学、城市环境、建造技术等各方面的要求，其中许多方面具有合理性和实用性。

20世纪初到1937年抗日战争爆发以前，帝国主义国家加强了对华的军事和经济侵略，同时中国民族工商业也发展起来，开埠城市和内地工商业城市的经济发展经历了比较稳定的繁荣阶段。中国现代城市建设和住宅的建设也出现了早期发展阶段中的高峰。住房建设的开发方式多样化、住宅类

型多样化、建筑技术突飞猛进是这一时期的几大特点。

从住房建设的组织形式来看，除房地产商投资建造不同质量和面积标准的各类用于出租、出售的住宅以外，还出现了工厂和企业为职员和工人建造的住宅，也出现了城市政府针对城市住宅的各种问题以不同方式介入住宅建设的现象。在住宅类型上，一方面原有的脱胎于中国传统住宅形式的旧式里弄住宅还在逐渐演变，并出现了更多的具有不同地区传统住宅特点的集居住宅；另一方面，各种西方住宅类型由两种主要渠道引入中国城市：一是首先出现在开埠城市租界并传播到其他城市的西式联排住宅、单元住宅、成片建造的花园洋房；二是随着在中国东北地区铁路附属地的建设成片建造起来的俄式和日式联排住宅、单元住宅、外廊住宅。建筑技术的突飞猛进表现在住宅内部设施的改进、新材料和新的施工技术的应用，尤其表现在住宅建筑层数的增加、高层住宅的出现。

1937年以后，中国进入抗日战争和解放战争期间，尽管部分大城市人口仍有增加，但是城市建设和住宅建设渐趋停滞，只在个别地区有局部的发展，总的来说，城市住房状况恶化。

回顾这一百年，随着社会经济的现代化发展，中国现代城市住宅逐渐摆脱了传统的形式，发展出具有中国特色的、多样化的、新的集居住宅类型。在多种因素的影响下，其发展有以下几个趋势：1) 适应传统大家庭居住方式的封闭的合院住宅逐渐被适应现代小家庭生活方式的较开敞的小户型集居住宅所取代；2) 在建筑技术和材料方面有长足的发展；3) 住宅内部功能设施和外部环境走向现代化；4) 建筑风格丰富多样。



# 第一章 中国现代城市住宅的萌芽 (1840—1910)

## 1.1 现代城市住宅出现的社会背景

在长期的封建社会后期,中国经济发展缓慢,直到19世纪中叶,中国的大部分城市仍停滞在原有的封建都城、商业手工业城镇等传统城市模式。满清政府惟我独尊,采取闭关锁国的政策,禁止各种对外贸易。与工业革命后的西方国家相比,满清王朝尽管庞大,但已十分虚弱。1840年鸦片战争以后,西方帝国主义国家以坚船利炮敲开了满清王朝的国门,中国进入半封建半殖民地时期。

在内因和外因的共同作用下,城市的社会经济发生了巨大的变化,并开始出现了城市的现代化发展和现代城市住宅的萌芽。这种现代化的萌芽不同于西方城市的情况,而是明显地反映了中国半封建半殖民地的特点,首先出现在两类地区:一类是沿海开埠城市的租界,一类是东北某些被外国势力侵入的地方。

### 1.1.1 国门初开之际城市发展的内因外因

19世纪后半叶,即鸦片战争以后,开埠城市和北方几个新兴城市经历了比中国其他大部分地区更为迅速的发展过程,可以说这是被动与主动开放共同作用的结果。国外资本的引入是一个原因,城市原有的经济基础以及中国民族工商业的兴起也起了不可忽视的作用。

从1842年到1860年,清朝政府被迫陆续将广州、福州、厦门、宁波、上海、天津、汉口等16个沿海及内地城市开辟为通商口岸(图1-1)。并相继在上海、广州、天津、汉口等城市形成了划归外国人居住的“租界”。这些租界区有自己的行政和经济管理制度,是国中之国、城中之城,成为外国人在中国进行贸易、投资和攫取财富的据点。中国成为西方

图 1-1 城市住宅于 1840—1949 年得到快速发展的城市



国家资本输出的大市场，掠夺财富、榨取利润的“冒险家的乐园”。但是西方国家的资本、先进技术、现代管理方式的输入，也促进了这些城市的经济发展和城市建设，在意识形态和文化方面的影响更是波及整个中国。

开埠城市位于水陆交通要冲，在开埠以前经济发展已有基础。如开埠以前的上海港已有从事沙船业的商业资本家，早期的码头工人有一二万人（唐振常，1989，p102）。武汉的汉口旧市区内沿长堤街形成了无数的手工业作坊和店铺，十分繁华。而广州在五口通商和设立租界之前就是当时中国惟一的通商口岸，繁华富裕，人口达百万以上。开埠以后，近代海港和铁路运输业的发展更促进了城市的经济发展，提供了新的就业机会，特别是在租界区内，经济畸形发展，人口迅速膨胀。19 世纪末，帝国主义国家加紧对中国的侵略，1895 年马关条约以后，外国人正式获得了在华投资设厂的权利。更多的外国资本家来华开办企业，投资市政建设，资本主义工商业得以蓬勃发展。

除开埠城市的被动开放以外，在 1896 年到 1905 年之间，沙俄、日本先后获得了在中国的东北地区修筑铁路和建设铁

路附属地的特权，哈尔滨、沈阳、长春、大连等铁路经过的城市逐渐兴起。1895年以后东北的城市发展大部分与铁路及其附属企业的兴建和经营有关。1896年中俄签订密约之后，成立了由俄国拥有和经营的中东铁路公司，该公司不仅建造、经营、防护铁路，而且通过这一活动获得了在铁路沿线一定区域内的铁路附属地，在这里拥有特权。1905年日俄战争以后，双方签订合约，议定了中国东北北纬50°以南的铁路建设和附属地为日本的势力范围，称“南满洲铁路附属地”，由“南满洲铁道株式会社”（简称“满铁”）负责经营，总部在大连，势力范围扩展到沈阳和长春。这些铁路附属地实际被作为殖民地对华侵略的基地进行大规模建设。山东青岛在1897年被德国占领，成为被一个帝国主义国家单独侵占作为殖民地发展起来的新兴城市。

在被动开放的同时，鸦片战争的教训也使许多中国人猛醒，意识到落后挨打的危机，开始主动学习和传播西方的先进文化知识和科学技术，兴办现代工矿企业，试图以工业和技术振兴国家。1860年到1895年期间，“洋务派”官僚促成了“洋务运动”，兴建了一批官办军事工业，以及与之相配套的官督商办企业和纯商办企业。这些中国最早的工厂企业主要分布在上海、天津、汉口、广州、南京、福州等已开埠的大城市中。洋务运动及其近代工业的兴起是对西方文明的主动吸纳，是开埠城市发展的又一契机。

1900年八国联军侵华，清政府面对内忧外患，于1901年宣布变法，实行新政。几项主要措施包括提倡和奖励私人资本创办工业，设立西式学堂，提倡出国留学，改革军制等。新政期间，中国民族工业得到初步发展，西方的文化和科学知识得到一定的传播，并使得主动吸纳西方先进技术、管理体制、思想观念成为一种新的社会风气。

在内因外因的共同作用下，到1910年，上海、天津、汉口已成为中国中部和北部最主要的商埠城市，特别是原来人烟稀少的租界区逐渐发展成为居住人口和经济活动密集的地

区。烟台、济南、天津等城市的新区也开始建设。北方的几个新兴城市也有了初步的规划和建设。

### 1.1.2 现代城市市政设施和规划管理的出现

城市现代基础设施的起步和城市管理的出现为现代城市的萌芽奠定了物质基础,是开埠城市在这一阶段最重要的发展之一。

修筑道路是租界和城市新区建设的第一步,比较规整的网格状道路是这些区域的特点。为保证城市发展,特别是工业发展的需要,水、电、煤气等市政设施的发展也很快。1865年第一家煤气公司——“大英自来火公司”在上海租界内正式供气,起初用于燃灯照明,后来逐渐转为烹饪和部分工业生产用。1881年英商投资的“上海自来水公司”成立,1882年英商投资的“上海电光公司”开始供电用于照明。到19世纪末期,几个主要开埠城市租界内的市政公用设施都基本上以这种外国私人企业投资经营的方式逐渐发展起来,其中许多大型企业也供应租界以外的部分地区。

在租界区以外,随经济的繁荣和发展的需要,市政公用设施的建设也得到城市政府的重视。1905年开办的“内地自来水公司”是上海华界最早的水厂。1904年由比利时商人与中国地方政府合建的“比商电车电灯公司发电厂”是天津最大的发电厂,向意、奥、俄三国租界和新旧城区供电。1908年由十几位华商巨富联合筹办的“汉镇既济水电公司”在汉口落成,开始供水、供电。这样,通过民办、官办、外资、合资建设等方式,在上海、天津、武汉等大城市都陆续建设了煤气供应、自来水供应、消防系统,及供电、电话电报等市政公用设施。

市政公用设施的建设到19世纪末以前对城市住宅的影响并不大,因为当时能够直接享用这些现代设施的仅仅是租界内的少量高级住宅。大部分居民还需买水票,到专门的井口取自来水,或雇水夫送水,污水排放的条件也没有多少改观。但是现代化的市政公用设施为这些城市的进一步发展和



现代城市住宅的发展奠定了基础。

在城市规划和管理方面,开埠城市中租界、华界各自为政,有时租界区内还分属不同国家管辖。这种几方割据的局面决定了城市不可能有统一的规划,整体结构比较混乱。尽管在建设过程中形成了一些不同的区域,但是住房往往与工业混杂,缺少公共空间和绿化。就住宅本身来说,在房地产业兴起的初期,大部分住宅的建造规模较小,只有十几栋到几十栋,除租界内的少量高级住宅区外,环境都比较拥挤。1870年以后到20世纪初,开埠城市经历了一个稳步发展的阶段,各开埠城市的租界当局着手在租界内推行现代西方城市管理方式,对界内建房的选址、设计、施工做了规定,使华人在租界内设计和建造住宅时有章可循。例如在1854年订立的《上海英法美租界租地章程》中就规定了造屋选料禁用篷、篙、竹、木等易燃建材;房檐不得过伸,妨碍行人(罗苏文,1991,p11)。在1869年通过的《上海洋泾浜北首租界章程》附件中又对界内建房做了进一步的细致规定,促进了住宅的成片开发。因此在租界内的居住区,大部分住宅还是比较整齐有序的。

在北方新兴城市和被侵占的城市(如青岛),出现了比较统一的、具有现代特色的城市规划。这些城市的规划明显反映了当时中国半封建、半殖民地社会的现实。例如在规划中将大片的环境较好的地区划为外国人居住区,将小片的条件较差的地区划为中国人区,两区的居住条件有天壤之别。这些规划决定了以后城市各区发展的方向,但是1910年以前是建设刚刚开始时期,在住宅方面还没有什么发展。

### 1.1.3 城市住房问题与房地产业兴起

19世纪后期,开埠城市的人口膨胀和租界扩张导致了前所未有的住房需求,房地产业应运而生,成为建造新住宅的重要方式。

上海的城市总人口在1852年约54万,到1900年达100万,1910年为129万(张松,1993,p91),租界区在1914年

最后一次扩张后达到32.82平方公里，是原上海县城的16倍（图2-5）。1846年天津市区建成区的面积为9.4平方公里，1900年扩展到13.4平方公里，1911年达到16.2平方公里，市区人口40万（乔虹，1994，p82），比开埠前增加了30%以上（图2-6）。1911年武汉三镇人口达到80万，是开埠前的2倍多。而且开埠城市人口的增加特别集中在租界区和一些新区中。

上海租界区的人口膨胀以及住宅房地产业的兴起是最有代表性的例子。

1853年的“小刀会”起义引起江浙城乡富户和逃难的平民百姓蜂拥逃入上海的租界区，引起当时租界人口剧增。1855年间租界内的华人由原来的500人增至2万人以上。1860—1862年期间，太平天国运动高涨，“太平军”进军上海，四乡及江、浙一带的地主、富绅及官僚蜂拥迁入上海租界，租界区内人口曾经剧增到30万，一度达到50万（朱剑城，1990，p11）。当时，拥入的人口急需住房，可是租界内的住房还很少，于是外侨纷纷在租界内廉价租得或购得的土地上投资建造成排的简陋木屋，出租牟利。原来主要经营鸦片的老沙逊洋行、怡和洋行等都曾投资建造这种成片的木板简屋。这些木板房屋总体排列类似欧洲联排式住宅的形式，并借用中国传统的“里”为名。到1860年，在上海的英美租界内已有以“里”为名的住宅约8740幢（王绍周、陈志敏，1987，p6）。这种以赢利为目的、成片建造、分户出租或出售的住房建造形式改变了中国传统的自给自足的住宅建造方式，是中国现代城市住宅房地产业的雏形。

19世纪60年代以后，上海租界当局默许了租界内华洋杂处的局面，大量华人的迁入推动了租界区的发展，也进一步推动了租界内房地产业的兴起。1865—1866年间，公共租界和法租界的人口合计占上海总人口的12.5%，而租界面积不过占全市面积的0.57%（唐振常，1989，p219）。公共租界的地价在1865年内暴涨了几十倍，开发和经营房地产

成为最没有风险又赚大钱的买卖。

由于木板房屋易燃等原因,租界当局于1870年取缔了这种住宅形式。新的设施和建筑规范的引入使得建造住宅日益成为一项复杂的活动,并不得不采用新的设计、建造和经营方式,这也使得房地产业越来越成为一项专门的业务。

房地产业的兴起不仅促进了城市住宅建设,而且成为地方财政的主要财源。以上海为例,租界当局财政收入的一大半依赖房捐、地税,这也成为租界扩张的直接动力。这种房地产经营方式很快传播到上海租界以外的地区,如南市区,也传播到武汉、天津等城市。

北方开埠城市住宅房地产业的兴起始于19世纪末20世纪初,最早的代表是天津河北新区的建设。1870年到1895年之间,天津是中国北方的洋务运动中心,1901年到1907年间又成为袁世凯推行新政的城市,兴办了新式工矿企业。由于租界区的扩张,旧城区已无发展余地,袁世凯遂决定在新开河一带开发河北新区。在这里由政府投资开辟了规整的道路网,建造了一批工厂、学堂、劝工所、衙署、会所等,并于1903年建成新火车站,称天津总站。因此在1903年到1910年期间这一地区发展很快,河北新区的居住人口在短时期内迅速增加,华人房地产商遂在这里成片兴建住宅,出租、出售给移居这里的中国居民。

北方被外国势力侵入的新兴城市主要沿铁路附属地发展,建筑和人口密度都很低,住宅由铁路当局统筹,尚未出现现代的房地产业。

#### 1.1.4 不同社会阶层城市居民的住房状况

传统的中国城市中居住着地主、行政官员、商人和为他们服务的市民。城市中的居民一般依贫富贵贱以及行业的分化居住在城市的不同地区。住宅形式因地区而异,但基本上都是适应中国封建大家庭居住的传统形式。当中国进入半封建半殖民地时期以后,由于新的产业的发展和大量流动人口的拥入,城市社会经济结构在短短的时间内发生了很大的变

化,人们的社会经济状况进一步分化。除了传统的“士、农、工、商”以外,出现了侨民、资本家、买办、职员、产业工人、各类无业游民等新的社会阶层。不同身份、不同收入、不同生活方式的家庭,对于住房的需求必然是多样化的,城市的住房状况也更为复杂。总的来说,住房短缺,居住条件贫富分化是普遍存在的现象。城市住房状况也可以相应粗略概括为上层、中层、下层三个不同等级。

#### 1.1.4.1 上层

以上海为例,作为通商口岸,商人是一个最兴旺的职业。除本地商人以外,江浙、广东一带来沪做生意的商人也有不少迁入租界。还有起初因躲避战乱暂居租界的官僚、地主、富商、乡绅,发现上海是一个可以尽情消费的新世界,不少人就在这里安顿下来,其中有的投资房地产和工厂企业,转变成成为民族资本家。同时,不断增加的外国资本家带来了自己的家庭和本土的居住习惯,在租界内也相应地产生了许多异国风格的花园住宅。这时还出现了一个特殊的阶层——买办,他们是直接受外国商人雇佣经营买卖业务的华人,往往同时兼做自己的生意,收入大大超过普通中国雇员。

在上海,以外国资本家、中国富商、官僚、买办为主的上层居民大部分住在租界区内,享受着一掷千金的冒险家的乐园生活。他们往往自己建造起豪华住宅,也有一些人购买或租住由房地产商建造的住宅。

#### 1.1.4.2 中层

随着城市各项事业的发展和各种机构的设置,分布在商业、金融、交通运输、文化教育、行政机关等行业的职员群体逐渐崛起。中上收入的职员与中小工商业主一起构成了社会的中层,但是所占比例不大。

职员群体内部收入水平可相差几倍,甚至几十倍。其中在大的公司、洋行任职的高级职员月收入百元以上,一般能够支付比较舒适的住所,家里还能雇上一两个佣人。收入低的只能租住一两个房间,有的从自己的住房中出租一两间补

贴家用。例如据记载（罗苏文，1991，p47—48），1906年著名作家包天笑应邀到《时报》供职时，月薪80元；1911年一些固定职员和技术工人月薪为12~20元；工厂的一般工人月收入不足10元。当时月收入20元基本就可以维持五口左右小家庭的温饱，工人支持五口之家每月至少需要15元。

和上层居民相比，这些处于社会中层居民只能支付较小的住宅，而且他们中间许多人开始追求新的生活方式。这些都影响着住宅房地产的发展方向，召唤着新的住宅形式。

#### 1.1.4.3 下层

工人数量迅速增加是近代城市社会职业构成的特点。19世纪中期在开埠城市开始出现现代产业工人，他们主要来自各地的农村，在城市的工业、交通、公用事业等中外企业和码头做工。据不完全统计（丁日初，1994，p675），1894年仅上海一市有产业工人3.7万人，到19世纪末，全国有工矿企业产业工人近10万人。

从村镇流动到大城市来谋生的还有木匠、裁缝、洗衣工、店员、女佣等，此外还有地位低下的小职员，他们与产业工人一起共同形成了一个巨大的处于社会下层的劳动阶级。他们靠出卖劳动力为生，家庭收入往往十分微薄，仅能勉强维持基本的生活开支，居住条件自然十分简陋。他们有的住在工厂的工房里、店铺作坊里，有的自己租便宜的房子居住。于是也有投资者在城市的工厂密集地区建造成片的标准很低的住宅出租牟利，形成了如上海杨树浦地区和天津河东、河西工厂集中点附近的以工人为主要出租对象的“低级住宅区”。其中还掺杂许多当地居民自己盖的一半自住、一半出租的简陋平房。单身工人往往合租房间或合住在宿舍里，经济条件最差的便只能和无业游民一起进入棚户的队伍了。

与高楼洋房、繁华闹市形成对比的是位于城市近郊地带的棚户地区。19世纪后期首先在上海的码头附近出现了第一批棚户，居民大多是附近码头上扛大包的工人。20世纪初，

随着开埠城市工业区的发展，在工厂和码头车站附近的荒地、废墟、坟场、垃圾场上以及河沟两旁相继出现了形形色色的棚户区，成为那些因灾荒、战乱而背井离乡拥入城市的贫民的栖身之所。

## 1.2 脱胎于中国传统住宅形式的城市集居住宅

由房地产商成片建造的、脱胎于中国传统形式的城市集居住宅首先出现在上海的租界内，以中上收入的移居租界的华人居民为出售和出租对象。租界内有限的地皮与激增的人口之间矛盾尖锐，地价昂贵。移居租界的中国地主、富商不可能将乡下的深宅大院照搬到租界内，于是由房地产商成片建造的住宅不论单体平面是什么形式，都是成片建设，住宅院落联排布置，共用分户墙。总平面布局结合地形，尽量多布置一些院落，建筑密度大大高于传统民居。正是这种集居住宅开辟了中国城市住宅的新纪元。

### 1.2.1 老式石库门里弄住宅的由来

在不同城市成片建造的这种住宅的单体形式一般源于当地传统民居，这包括平面布局、建筑结构、外观形式等各个方面。这类住宅可称为传统中式城市集居住宅。其中始见于上海的石库门里弄住宅建造量最大，最有代表性(图1-2)。

上海的石库门里弄住宅是一种脱胎于江南民居的住宅形式，大都是砖木结构、二层楼，前后都有横向的天井(图1-3)。由于住宅出入口均采用南方传统民居中以石材做门框，木料做门板的“石库门”式的大门(图1-4)，因此俗称为“石库门房子”。成片建造的石库门房子多以“里”为名，联排住宅之间规则的通道在当地称为“弄”、“弄堂”，<sup>1</sup>这样建造起来的住宅就被称为“石库门里弄住宅”。<sup>2</sup>它几经演化，直到1930年以前都在不断兴建。

早期建造的石库门里弄住宅采用传统建筑材料和结构，住宅内部空间也基本按传统方式划分，被称为“老式石库门



里弄住宅”。这种建筑与1870年以前快速建造的供出租的木板简屋相比，租金较高，维护费用省，容易出租，一般不到10年就可以收回全部成本。因此当时在上海建造的这种里弄房屋，每年都数以万幢计(朱剑城,1990,p13)。

图1-2 老式石库门里弄住宅鸿庆里俯瞰(中间较宽阔的是主弄道,两侧山墙间的缝隙为支弄)

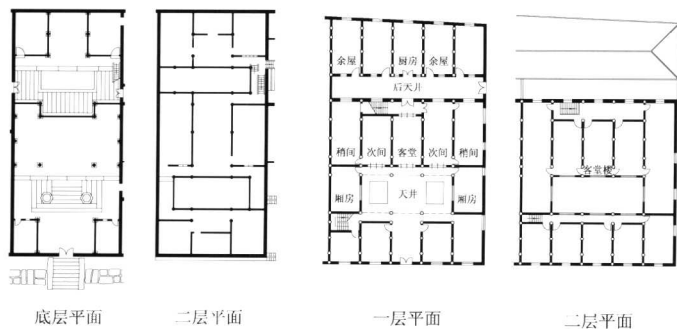


图1-3 江南传统民居建筑与早期老式石库门里弄住宅单体平面之比较

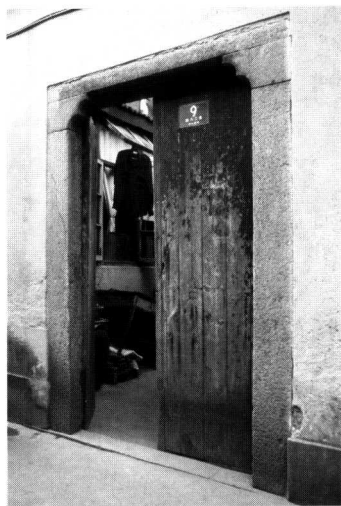
景德镇某明代二层民居建筑底层平面，引自《中国古建筑全览》，p474。

建于1872年的上海兴仁里是五开间老式石库门里弄住宅，单体平面布局明显脱胎于江南传统民居。引自《里弄建筑》，p7。

图 1-4 传统民居中的石库门与石库门里弄住宅入口



江南传统民居以石材做门框的简朴小门



上海棉阳里老式石库门里弄住宅入口

### 1.2.2 老式石库门里弄住宅建筑

老式石库门里弄住宅的单体平面布局以传统的“间”为单位，一般为五开间、三开间，明显保持了以中轴线左右对称布局的特点。一栋住宅分正屋和附屋两个部分，除厨房间外，没有明确的功能区分，房间按位置分为客堂、客堂楼、次间、稍间、厢房、余屋等（图1-5）。正屋部分前面由客堂和厢房三面围合成天井，后面和附屋之间有通长的后天井。在有条件的地方后天井内专设水井，供生活用水。

住宅使用的建筑材料都是地方材料，住宅的结构和构造一般都采用传统做法，由传统的泥木作坊施工。建筑的主体由以下几部分构成：灰浆三合土基础；穿斗梁架承重木结构；用做围护和分隔的空斗砖墙；搁栅木地板；木屋架坡顶屋面；附屋屋顶上架设木晒台。

老式石库门里弄住宅成片建造的规模不大，通过一条主弄和数条短的支弄连接各栋住宅，布局十分紧凑（图1-6）。在由大街进入主弄道的入口处一般有过街楼，它的形式有一



图1-5a 上海兆福里是典型的五开间和三开间老式石库门里弄住宅《里弄建筑》p56

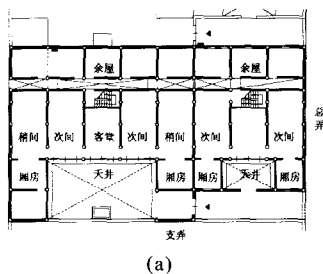


图 1-5 典型的老式石库门里弄住宅单体平面、剖面图

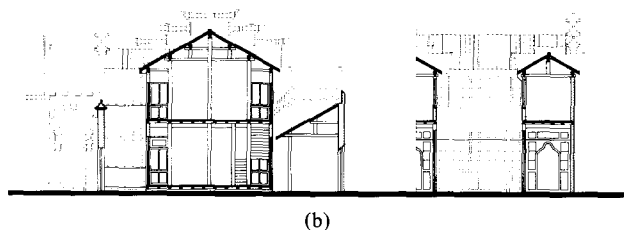


图 1-5b 上海兆福里住宅建筑为砖木结构, 山墙采用传统的马头墙形式

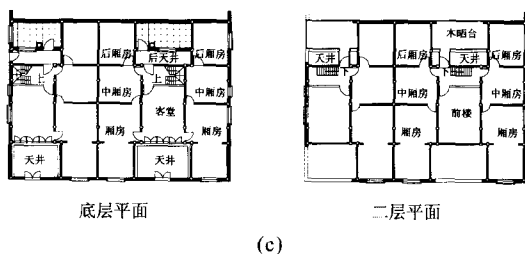


图 1-5c 上海公顺里老式石库门里弄住宅增加了后厢房, 附屋也建到二层。房屋进深16米以上, 采光、通风条件差, 中部有黑房间

定的标志性, 并在过街楼墙面上标明里弄的名称, 便于识别。在支弄的入口处两建筑的山墙间有时还有拱券, 既可增加墙体的刚度, 又增强了弄道空间的领域感 (图 1-7)。

由于开发商千方百计在有限的土地上争取尽可能多的建筑面积, 降低建造成本, 住宅间的弄道通常既少又窄, 不利于通行和消防。建筑的通风、采光只能靠住宅内部的天井解决, 但是住宅的进深大、天井小, 条件不好。

到1900年左右, 为适应人口激增、地价暴涨的情况, 老式石库门住宅中增加了后厢房的布置, 后天井的面积大大压缩, 有的后厢房也是两层, 有的在厨房间上面增加层高较低的亭子间 (图 1-5c)。为提高每平方米土地上的建筑面积, 真可谓费尽心机。所以这一时期建造的老式石库门住宅每栋住宅占地面积有所减小, 出现了双开间和单开间的形式, 而成片住宅

的建筑密度有时可达80%。不过在住宅设计上也有改进的方面。比如住宅排列比较整齐,并尽量争取好的朝向,而且石库门围墙比以前降低,二层高的附屋和后厢房的层高也大大低于主屋,以保证主屋的通风采光。

老式石库门住宅里弄建筑的外观保留了不少当地民居建筑

的特点。其显著的特点是外观封闭,高墙厚门,给住户以安全感。早期的住宅建筑非常朴素,外墙以白色石灰粉刷,富有韵律的黑色石库门十分突出。最早的石库门本身也很简单,建筑的山墙多采用传统的马头墙、观音兜等形式。直到19世纪末期,才开始大量模仿西洋建筑的装饰。

上海的老式石库门里弄住宅在1870年以后初见

图1-6 早期建造的老式石库门里弄住宅:上海棉阳里

(棉阳里建于1900年左右,位于上海老城南部,今中山南路和豆市街之间。它与敦仁里和吉祥里共同形成比较规则的里弄住宅街坊。)



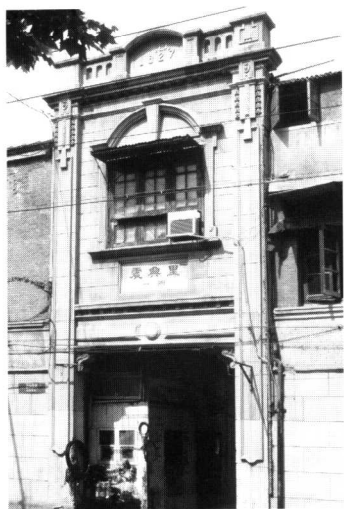
总平面图



棉阳里主弄道和过街楼



从住宅天井可以看到建筑内部装修比较简单



上海震兴里入口过街楼

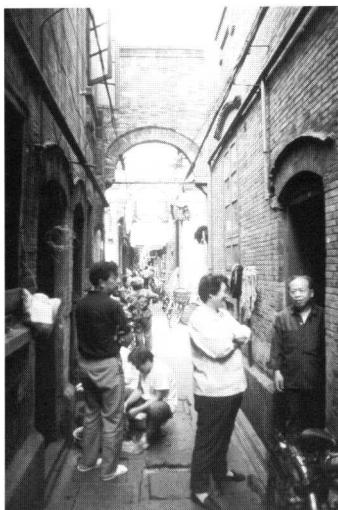


图 1-7 老式石库门里弄住宅的里弄入口和弄道

法租界，再扩展到闸北、新郊一带(图1-5)，使用对象是移居租界的华人。当时这是一种适应性较强，较受欢迎的住宅形式。它既适合于传统的大户人家独家使用，也可按质论价，按间出租。

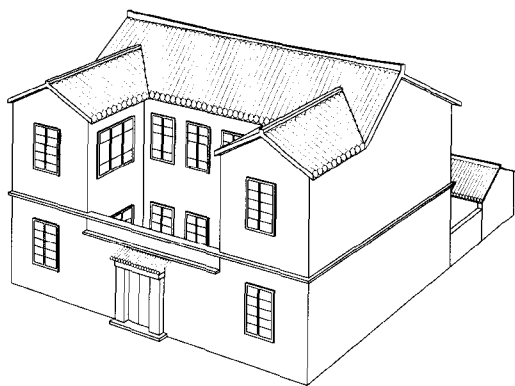
在上海，由于老式石库门里弄住宅分布的位置逐渐成为城市活动的中心，交通方便，而且其单元内部空间充裕，使用灵活，十分有利于将经营活动和家庭生活合于一处。因此当时有许多商号、娱乐服务场所、报社、会馆、都以“里”为地址，还出现了一些家庭旅馆、私人诊所等。这些经营活动使老式石库门里弄带有了一些商业色彩(罗苏文, 1991, p45)。

老式石库门里弄住宅以后也传到天津、汉口等开埠城市。在天津南市区建造的类似这种形式的里弄住宅俗称为“锁头式”住宅(图1-8)。到19世纪末20世纪初期，类似的老式石库门里弄住宅也出现在汉口的旧市区内和租界外围。



上海鸿庆里后弄，利用拱券扶壁限定弄道半公共空间

图 1-8 天津“锁头式”  
住宅外观示意图



### 1.2.3 其他住宅形式

除老式石库门里弄住宅以外，脱胎于传统地方民居的联排式住宅还有在广州成片建造的“竹筒屋”，它脱胎于当地传统的小面宽、大进深民居。在北方，北方合院式里弄住宅于20世纪初开始出现在济南的商埠区和天津的河北新区。这种住宅的平面布局类似于北方合院式平房住宅，但是比较简化，到了20年代以后才成为一种较成熟的形式。

### 注释

1 “弄”、“弄堂”在上海使用得十分广泛，类似于南方的“巷”，北方的“胡同”。

2 上海的石库门里弄住宅中的住宅建筑通常被称为“石库门房子”。也有私人建造单栋的石库门房子。

## 第二章 现代城市住宅早期发展的重要时期 (1911—1937)

### 2.1 城市住宅快速发展的社会背景

1911年到1937年抗日战争爆发以前,除开埠城市迅速发展外,哈尔滨、大连、青岛等被外国侵占的城市也以另外一种方式发展起来。这一阶段是中国现代城市早期住宅发展的兴盛期,并主要集中在以上两类城市中。

影响城市住宅需求的几个主要社会特点是:1)城市人口持续增长,对住宅总量的需求得以保持;2)不同社会阶层收入差别加大,支付住宅的能力不同,住房的形式和标准相应地大大丰富;3)在家庭规模小型化、生活方式多样化的总趋势下,人们思想观念的变化快慢不同,因此对住房的要求也不一样。

从住宅的建造来看,居民分户自建的形式继续存在,但是以房地产开发为主体建设的城市集居住宅在城市住宅中占据了越来越大的比例,同时城市政府也从不同的方面介入住宅建设,包括制定建设法规、直接投资开发建设新住宅、治理棚户区等。此外还出现了由工矿企业投资建造的职工和工人住宅。在北方随修筑铁路发展起来的新兴城市中,除由铁路当局建造的职员住宅以外,普通市民的住宅建设都是由当时铁路附属地的军政署派人划定地块,租赁给个人建造,其中又可分为用于自住或用于出租,类似于小规模的土地开发。

以上多种因素共同决定了这一时期建造的城市住宅数量大,而且形式丰富多样。

#### 2.1.1 社会状况的主要变化和住房需求

##### 2.1.1.1 开埠城市

1911年辛亥革命推翻了封建王朝的统治,中国民族资

本主义的发展更为迅速。一战期间,不少外国企业主回国,给中国民族工业一个发展的机会,一战结束后,开埠城市进入了更加繁荣兴盛的发展阶段。1927年,南京国民政府成立,结束了北洋军阀的统治,到二次世界大战以前这一阶段,社会相对稳定,经济得到发展,城市人口也普遍快速增长。

上海的人口在1914年第一次世界大战前,已增加到近200万,1927年达264万,到1936年上海人口达到380万,平均每年增加8万~9万人(张松,1993,p91)。到1936年,天津市区总人口达125万(罗澍伟,1993,p457)。武汉三镇市区常住人口在1930年突破100万,并于1935年达到从开埠以后到1949年这一时期内的最高峰129万(皮明麻,1993,p660)。

租界区的人口增长更为突出。这是由于军阀混战,社会动荡,而租界内社会环境相对稳定,于是下野的军阀官僚和各地地主土豪纷纷携带资产避入上海、天津、汉口等城市的租界居住,清代遗老贵族亦避入租界。他们携带的资金或存入外国银行,或投资房地产,例如清末大官僚李鸿章、儿子李经迈、孙子李国超,都在上海房地产大业主之列(朱剑城,1990,p15)。这批人在租界内挥霍享受,也刺激了租界内公共服务事业和房地产业的发展。

开埠城市租界区以外的地区在这一阶段亦有较大发展。在上海,位于老城区和租界区以外的南市区、闸北区、苏州河一带都发展成为工业和居住混杂的人烟稠密的地区。1911年以后,天津的河北新区成为城市政府所在地,加上铁路交通的发展,居住在河北新区的政府机关职员和其他行业的职工逐渐增多,军阀官僚也多在这一带购地建房,成为20年代里天津华界人口增长最快的地区。此外,位于天津老城区和租界区之间的南市区也逐渐繁荣起来,汉口的旧市区、济南的商埠区也因工商业的发展向外扩张,人口迅速增长。

人口增长的一个最主要来源是来自农村的年轻劳动力、破产农民、难民，因此产业工人和城市贫困人口在总人口中所占的比例逐渐增加。1922年武汉有产业工人40万人（皮明麻，1993，p695），占城市总人口的一半左右。1927年天津城市总人口近100万，其中有各类产业工人超过10万人，另据天津社会局保守的统计，1928年天津市中国辖区内无职业的人口近30万（罗澍伟主编，1993，p472）。1920年上海市产业工人达51.4万人（唐振常，1989，p556），约占总人口的四分之一；而据朱懋澄1926年在《调查上海工人住屋及社会情形记略》一文中的分析和推算，考虑各类劳动人口及其抚养的家庭，上海劳动社会人口总数约112.5万人，占当时全市人口的70%。

可想而知，在城市人口日益增加的同时，居民收入水平的差距也在加大。一面是少量上层居民拥有大量财富，生活奢华，一面是大量下层居民入不敷出，在贫困线上勉力维持。位于社会中间层次的具有各类专业技术的职员群体也在扩大。据粗略统计，20世纪30年代中期分布在上海的商业、金融、交通运输、文化教育、行政机关等系统的职员人数已逾20万。对照20年代初上海五口之家消费水平以每月66元为中等人家、30元为中等以下人家的标准，当时在新式职业从业的职员一般不难维持小家庭中等消费水平。而根据1926年的调查，当时工人家庭在妇女儿童也做工补贴家用的情况下，每月家庭总收入约20~25元，如果再遇上失业、疾病，那就连温饱也谈不上了，因此在住房方面的支出往往被压到最低。

在各个城市中大量下层居民根本买不起或租不起当时市场上提供的那些整栋或整套的住房，只能租住其中的一部分，有的人就趁机当起了二房东，以出租住房为生。上海市中心早期建造的户型较大但功能落后的老式石库门住宅被富裕阶层淘汰后便常常用于多户合租，结果原本简陋的供水、卫生等设施还由许多人家合用，其中不少家庭更

是住在终日不见阳光,甚至没有窗户的房间里。根据上海公共租界工部局于1937年提出的一份报告,租界内的房屋,每栋住4家的计22 700多家,住6家的计14 000多家,住9家以上的计1 300多家,最多的,一栋房屋曾住过15家(屠诗聘,1948, p2),也就是只有几平方米大的后屋阁楼里也要住上一家。

还有许多贫苦农民因灾荒、穷困等原因拥入近代工商业城市,在近郊地区搭建各种简单瓦房和棚屋,有的根本就没有什么房子住。

到1936年,这样的棚户在上海的租界以外已有2万多户(屠诗聘,1948, p6)。在南京有37 000余户,15万人以上。<sup>1</sup>其实在几乎所有大城市的繁华闹市区边缘都有挣扎在贫困中的棚户,他们当中有许多是在工厂、码头做工的最下层的工人,也有无业的难民。

#### 2.1.1.2 北方新兴城市

从20世纪初到20年代,哈尔滨、长春、沈阳、大连等随铁路的修筑兴起的北方城市由原来只有几万人的小城镇逐渐发展成为有几十万人口、完整的规划、大量新建筑的北方大城市,城市住宅也有较大的发展。由于城市的新增人口既有外国移民,又有来自华北地区的中国劳工和其他移民,所以人口的文化背景和收入相差十分悬殊,居住环境也有天壤之别。铁路公司建造的职工住宅建筑密度很低,环境舒适;而允许普通中国居民建房聚居的用地很少,形成了环境比较拥挤的街区。

例如在曾被沙俄侵占的哈尔滨,中东铁路当局建造的铁路职工住宅分布在环境优美、设施齐全、建筑密度很低的南岗区。而在中国人区则出现了一种标准低、密度高的多户居住的多层大院式住宅。更有许多华人雇工只能在市区各处搭建棚户,居住条件更为简陋。

大连在1905年以后随满铁附属地的建设迅速发展起来,具有“和风”的多种类型的集居住宅和独户住宅区早



期分布在城市中心的大广场附近,以后向东扩展到今高尔基路、联合路一带。中国人居住区则被推向邻近北部工厂区的北岗子一带,香炉礁棚户区和寺儿沟的中国下层劳动者居住区更是建筑简陋,环境脏乱。

在1897年到1922年期间,被德国和日本先后侵占的青岛以德国占领时期的规划为基础,逐渐扩展,形成了独特的城市格局和建筑风貌。精致的德式、日式、现代风格建筑的公寓住宅和花园住宅占据了沿海一带景观和地势最好的地区。而中国居民和移居青岛的下层日本居民聚居在大鲍岛区胶州路周围由十分密集的居住大院组成的街坊中,在工厂集中的台西镇则出现了大片的棚户区。1922年青岛被中国政府收回,但在经济上和政治上仍受日本的控制。1929年至1937年之间,由于青岛地区远离战火,政局比较安定,外国投资增加,也有不少下台的军阀和官僚向青岛迁移和投资,因而城市又有发展。

1931年“九一八”事变以后,日本占领了全东北,建设了伪满洲国的政治中心长春,工业中心沈阳、哈尔滨,港口城市大连,军事基地牡丹江、旅顺等。由于备战的需要是第一位的,住宅的建设仅限于供日本和中国上层官员居住的比较豪华的住房,民间的建设基本停止了。

### 2.1.1.3 家庭规模和生活方式的变化及其影响

影响住房需求的另一个因素是城市居民家庭和生活方式上的变化。这些变化是由经济模式和思想观念的转变共同引起的。

首先,家庭规模小型化是这一时期城市中的普遍趋势。在封建社会时期,随着经济的兴衰和天灾人祸的影响,中国的平均家庭规模曾经在2~9口之间上下波动。到清朝末年,户均在5~6口之间。1911年清朝封建统治被推翻,标志着以小农经济为基础的中国封建社会的灭亡,经济模式的转变迫使传统的自给自足的自然经济瓦解是导致家庭小型化的首要原因。一方面,大批由乡村进入城市谋

生的移民收入微薄,限制了抚养人口的数量;另一方面,这种迁移也使传统的多代同堂的大家庭自然解体。因此一直到二战时期,中国的平均家庭规模呈现下降的趋势。在城市里流动人口多,这种趋势更为明显。

例如20世纪初至20~30年代之间,天津的华界家庭规模由5.6人降至4.8人。当时在南京、上海和北平对城市贫民家庭做过几次调查,家庭规模总平均数为4.39人(吴文晖,1935,p23)。在山东、东北的新兴城市,移民、流动人口的比例极高,包括外国职员、小商贩和来自中国华北地区的劳工,其中单身家庭和核心式小家庭也占绝大多数。进城打工、避难的贫民家庭规模也较小,而且多是不完整的。1933年对南京180个棚户家庭的调查结果表明,75%的棚户家庭规模为2~5人,总平均为4.12人(吴文晖,1935,p22)。

对于中产阶级来说,家庭小型化的另一个重要原因是思想观念的变化。20世纪初,接受了西方自由进步的家庭观的学者开始猛烈地批判中国传统的婚姻家庭制度,自由、民主精神在国内得到宣扬。1919年的五四新文化运动中,一些进步知识分子进一步提出了各种改变旧家庭制度的主张,宣扬平等自由和妇女解放。借助人口流动,许多人冲破封建大家庭的枷锁,建立起独立的一夫一妻的小家庭。小资本家和职员家庭是他们的代表。及至20~30年代,城市中的一些名门大户也纷纷析产分家,迁出世代同居的宅第(罗澍伟,1993,p596),说明社会的演变最终也影响到了社会上层家庭。

这种家庭规模小型化的趋势直接影响住宅的规模和套型的演变。与此同时,随着城市居民生活方式方面的变化和对居住环境要求的提高,住宅的功能日益完善。住宅单体的平面布局 and 外观也逐渐由传统的、内向的、对外封闭的独门独院的形式向西式的、比较外向的形式转变。

而在这种总的变化趋势中,由于不同家庭的经济情况

很不一样,思想转变的快慢不同,因此整个社会对住房的需求比以往更加多样化。

## 2.1.2 多种渠道的城市住宅供给

### 2.1.2.1 住宅房地产业的繁荣

在大量住房需求的带动下,住宅房地产业不仅在开埠城市蓬勃发展,而且出现在包括内地城市成都、北京等在内的许多城市。通过房地产开发的形式建造的大量城市住宅逐渐成为城市住宅中的重要部分,并且生动反映了当时经济、技术、意识形态的变化。

在开埠城市,经济发展和人口膨胀导致地价、房价继续上升,特别是租界内人口膨胀的速度与住房增长的速度极不相称。以上海为例,1930年公共租界的人口是1901年的近3倍,而住宅数量仅为1901年的1.8倍,而且公共租界的人口密度是华界的15倍,因此1930年公共租界内的房租为1901年的8倍多。<sup>2</sup>另据记载,从1903年到1933年的30年间,上海公共租界的地价约增高为原来的10倍(王绍周,1989,p568)。与此同时,开埠城市的华界地区房地产业更是方兴未艾,发展十分迅速。

到一战结束以前,投资和经营住宅房地产的基本上都是外商洋行。1910年以后,中国房地产商也大量加入住宅房地产的开发和经营。他们大多是从地主、军阀、官僚、政客、买办或商人转化而来,不少人成为房地产大业主,但是除收取房租、地租以外的其他房地产经营活动往往委托外国房地产商代办。如上海有“四象”之称的张、刘、邢、庞四家,原为南浔大地主,后来成为旧上海最著名的房地产大业主(朱剑城,1990,p15)。而买办出身,经营颜料致富的贝润生从20世纪20年代开始把几乎所有资产投入房地产,成为最大的华人房地产业主之一。

金融业机构兼营房地产也十分普遍。经营房地产业需要初期的投资,金融业也乐于通过抵押贷款来进行这种没

有风险的投资,有的渐渐也同时兼营房地产。此外个人通过投资或贷款进行较小规模的房地产经营也是一种方式,有的干脆委托银行全权代办设计、施工乃至经租。

由于房地产商成为大规模住宅建设的业主,对住宅的设计、施工、预算等方面提出了新的专业性要求,住宅逐渐吸引了中外建筑师和现代营造机构的注意力。上海、天津、武汉都有不少由华人建筑师设计的城市集居住宅,建造住宅的建筑施工队伍从传统的泥木作坊、泥木工匠转变为比较正规的具有现代施工技术的营造厂和营造公司,建筑材料和技术方面也发生了不小的变化。

当北方新兴城市随着人口的增加而逐渐兴盛起来,民间的房地产开发和经营活动也逐渐活跃起来。在1914—1922年青岛被日本人占领的时期,新辟的供中国人和下层日本平民居住的市街,都是由房产主在城市当局放租的市街中建造,然后出租。这种方式以后也一直沿用下去,不过房地产开发的规模远比不上开埠城市。

#### 2.1.2.2 城市政府的住宅建设

1927年,南京国民政府成立以后,各个城市设立新的城市政府,城市政府中一般设工部局主管城市建设,更多地从不同角度介入城市建设和住宅建设。如制定比较完整的建筑法规、进行基础设施建设、规范房屋租赁、规划和兴建新居住区、治理棚户区,建设平民住宅等。城市政府的住宅建设活动在商埠城市上海、天津、武汉、广州、厦门,政治中心城市南京和收复后的青岛等城市都有不同体现。

为提高住宅区规划和设计的质量,与租界媲美,一些城市的政府先后组织规划和投资建设了被称为“模范区”、“模范村”的新住宅区,作为城市住宅建设的样板。开发方式一般采取统一规划,划定地块,提出对住宅的设计要求,然后售与私人或开发商进行建设。它们的规模比较大,由中国的建筑师设计,规划中明显反映了对

西方规划思想的吸收。尽管实际建成的住宅区不多，但是所表达的一些规划思想在当时确实具有领先意义。以下简单列举一些有代表性的例子。

20世纪20年代末30年代初，广州市政府为缓解居住问题，决定另辟新区，建造住宅。建成的广州东山新区吸取田园城市的规划思想，规划和建设了环境幽静的以独立式花园住宅为主的高级住宅区，其中配置了市场、公园、小学校、幼儿园、公共会堂、图书馆、警察局、邮政局等服务设施，称为“广州模范住宅区”（图2-1）。在厦门，城市政府于1919年开始大规模市政建设，修筑堤岸、马路、码头，拆除城墙，开辟公园。为安置市政建设过程中拆迁的小房产主，在20~30年代期间出现了“模范村”的建设。例如“百家村”住宅区路网规划整齐，建有100间联排式住宅，有公共厕所，用于安置“开辟”中山公园时拆迁的居民。30年代里还建造了类似的模范村3处（郭湖生，1993）。在汉口，20年代末开始由政府投资建造的模范新村位于今解放大道下段，由余伯杰设计，以新式石库门住宅为主。模范新村的总平面布局活

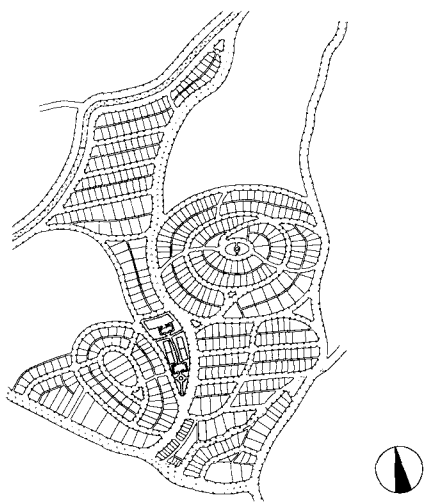


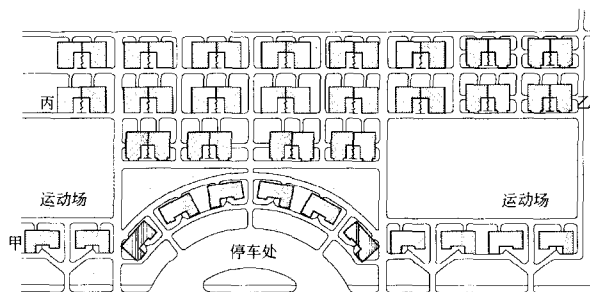
图 2-1 广州模范住宅区规划

引自《中国近代城市与建筑》，p 44

集中的公共设施

图 2-2 汉口模范新村总平面图

引自《中国近代城市与建筑》，  
p185



泼，交通流畅，辟有专门的绿化和运动场，已具有现代小区的特点（图2-2）。此外，南京和其他一些城市的大学都建有集中的教工住宅。

拆迁棚户、建造平民住宅也是20世纪20~30年代期间一些城市政府的重大政绩。上海市政府在1928年开始考虑用公款建造供廉价出租的“平民住所”和开辟棚户区（黄鉴铜、李培，1989，p159），到1930年得以实施，以后又将这一工作作为“上海市平民福利事业管理委员会”的一项重要任务。上海市在抗战前建造的“平民住所”约7处，不到2000间。30年代沈鸿烈任青岛市长期间的一大业绩为变台西镇棚户区为“平民大院”（杨秉德，1993，p292），也是一例。有关30年代的南京市政府所做的这一方面的工作见本章2.3节。

除直接的住宅建设活动外，城市政府还从交通和消防的角度对建筑的材料、间距、住宅的弄道宽度等提出了要求，对城市居住环境起到了一定的控制引导作用。例如1932年颁布的《青岛市暂行建筑规划》规定了建筑密度、道路宽度与建筑高度之比、商业区不得建平房等。在一些高级住宅区还有保留绿地、限制建筑高度的规定。1937年修正的《上海市建筑规则》对建筑密度的规定指出，二层及二层以下房屋，建筑基底面积不得超过基地面积的70%；三层及三层以上房屋，建筑基底面积不得超过基地面积的60%。沿公路建筑，高度不得超过该路宽度的1.5

倍,超过者需按比例逐层收进。关于主、次弄道宽度,乃至住宅的开窗也有具体要求。

尽管这些政府参与的住宅建设活动在许多城市都曾发生,但是与城市建设的总量相比,当时政府的建设活动仍是屈指可数,有一些雄心勃勃的计划并没有付诸实现。

### 2.1.2.3 东北地区铁路公司的住宅建设

在东北新兴城市,随着铁路的建设,许多外国铁路职员来华生活,他们的住房是由铁路公司当局统一建造的,特点是针对不同的使用对象有比较明确的居住标准,不同类型的住宅都有标准设计。由沙俄中东铁路公司在哈尔滨建造的中东铁路住宅和由日本“南满洲铁道株式会社”在大连、沈阳等城市建造的“满铁”社宅是这些城市中最具代表性的新型的现代城市住宅。

这些住宅区是中国最早的按现代规划思想规划的大规模住宅区,所建造的各种类型集居住宅质量一般比较好。以30年代在沈阳建造的较大规模的“满铁”社宅为例,受西方建筑思潮的影响,社宅的规划应用了邻里单位的思想。邻里单位以四边道路为界,内部道路较窄,核心建筑是小学,商业服务设施沿周边街道布置,每个邻里单位内还设有公共浴室和社员俱乐部。多个邻里单位共用的社区中心,规划有邮局、商店、警察局等公共建筑以及中心公园(图2-3)。

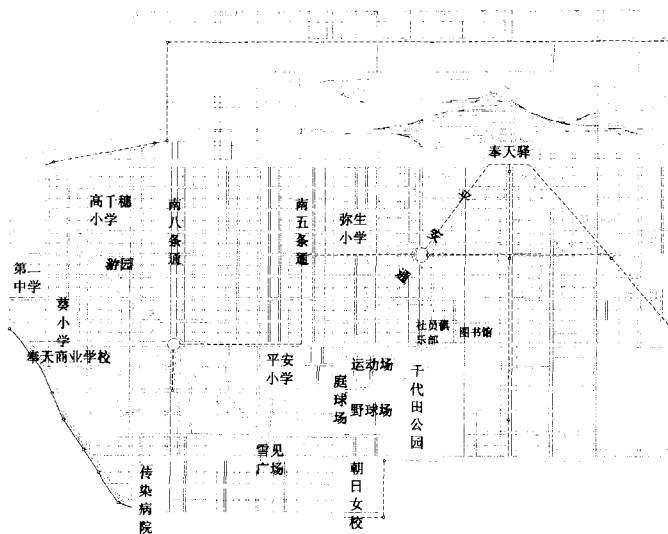
哈尔滨的中东铁路住宅的标准和质量都比较高,环境优美,而且一般都配备有家具,是仅用于出租的公寓式住宅。上至中东铁路当局的高级官员,下至一般的铁路职工,根据其地位居住在不同标准的住宅里。

在铁路附属地内,对建筑活动的管理也很严格。以大连为例,1905年日本接管大连时城市建设已初具规模。为保证市容的美观卫生,不丢日本人的面子,首先由临时的统治机构制定了房屋营造管理规则,以后几经修改,逐渐完善。建筑规则首先从消防的角度出发,规定了永久性建

图2-3 沈阳“满铁”附属地社宅区规划

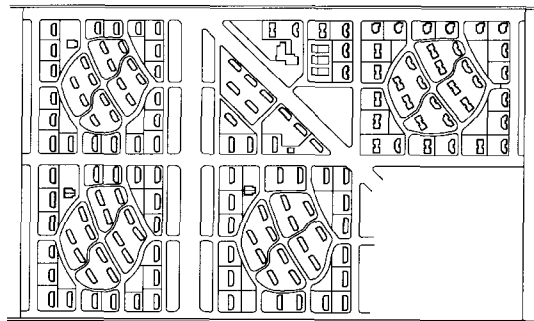
引自《第五次中国近代建筑研究讨论会论文集》，p121—122

沈阳“满铁”附属地社宅区规划平面图



沈阳“满铁”社宅配置图

引自《满洲建筑杂志》16卷5号



筑必须采用耐火结构，相连建筑之间的隔墙必须按防火墙设计等；其次从城市街道景观的角度出发，规定了沿街建造的永久性建筑的檐高下限，以及建筑覆盖率的上下限范围，并要求沿街建造连续的建筑。经过建设和管理，大连城市形成了整齐的路网，沿主要街道的住宅一般是连续的三层建筑，以达到对檐口高度的要求。建筑内部虽为和式，但都采用砖石、混凝土结构，取消了传统的木结构建筑。

#### 2.1.2.4 工矿企业的工房建设

近代工商业城市中大量产业工人的住房又是另外一种情形。一般有以下几种解决方式：自己在厂外租房；租住



工厂在厂区内外建造的工房；许多单身工人住在工厂里面的宿舍里或车间里；最差的只有搭建棚屋。

比较大型的工厂矿场往往有工房提供给工人，也算是现代城市住宅的一种形式，但是绝大部分工房的居住条件仍相当恶劣。以上海为例，上海作为中国近代第一工业城市，工厂中棉纺织厂、纱厂最多，其中许多集中在杨树浦一带，这里的工厂附近就建有不少工房。

据当时的考察（朱懋澄，1926，p6），工房一般分三等，上等住宅为二层（图2-4），在1926年，这种房屋每月租金6~9元；次等住宅比较低矮，是带阁楼的平房，每月租金2~4元；最差的是材质更轻的平房，居民往往自己在房子里又搭上了阁楼。与市场上普通的住宅相比，这些工房的租金比较低廉，工人凭做工的簿子租住，并有权将房子的一部分转租给别人。为减少房租支出，一个两层70平方米左右的住宅单元（图2-12）往往由三四个家庭合租，住一二十口人，这样每户的房租支出可以降到1~2元。在这样的工人住宅区里，过分拥挤是普遍存在的问题。室内外环境也十分恶劣，完全没有生活的乐趣可言。

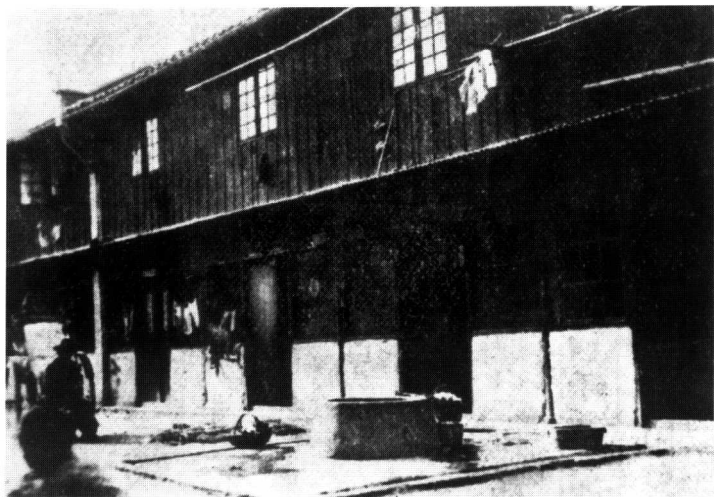
另一个例子是开滦煤矿企业主于20世纪20年代建造的工人住宅村。开滦煤矿于19世纪80年代初开始建设，它位



图2-4 上海工厂企业建造的工房(历史照片)  
(朱懋澄，1926)

某棉纱厂所建造之工人住屋

某纱厂为工人建造之二层楼屋(上等)



于当时天津北部的小城唐山附近，是一个偏僻的矿区。大部分采煤工人来自距煤矿数百公里以外的山东和河北南部的穷困地区，他们都是只身来到这里寻找临时的工作，一般是几个人在唐山城里合租一个房间。为了稳定工人队伍，保证矿场的劳动力供应，开滦煤矿企业主在当地建设了工人住宅村，吸引工人举家定居矿场，以便“提供一个熟练劳工的永久来源”。到1932年约有一万余名矿场职员和工人住在各类工房里，占员工总数的25%（郭士浩，1985）。

但是总的来说，工厂建造的工房远远不能满足工人的住房需求，而且绝大部分质量很差，其中很多是集体宿舍的性质。

## 2.2 多样化的城市住宅形式

进入20世纪以后，成街成片的各种形式的集居式住宅逐渐在上海、天津、武汉等大城市和北方新兴城市的住宅建设中占据了主导地位（图2-5，图2-6）。

住宅形式的发展有两条主要途径，一是由中国传统住宅发展出来的传统中式集居住宅形式，二是直接引进国外的住宅形式。住房需求的多样化、投资和经营方式的多样

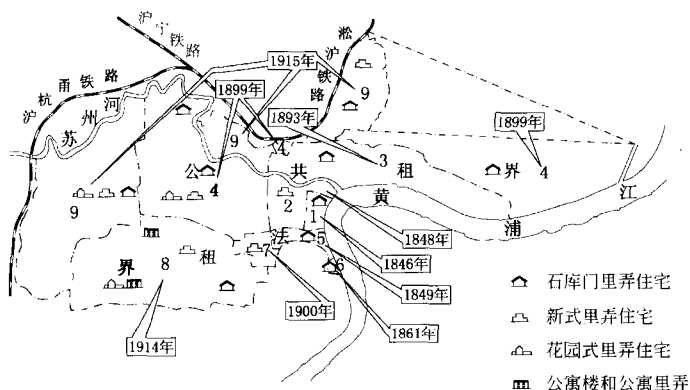


图2-5 1840—1949年上海城市建成区范围和各类住宅分布

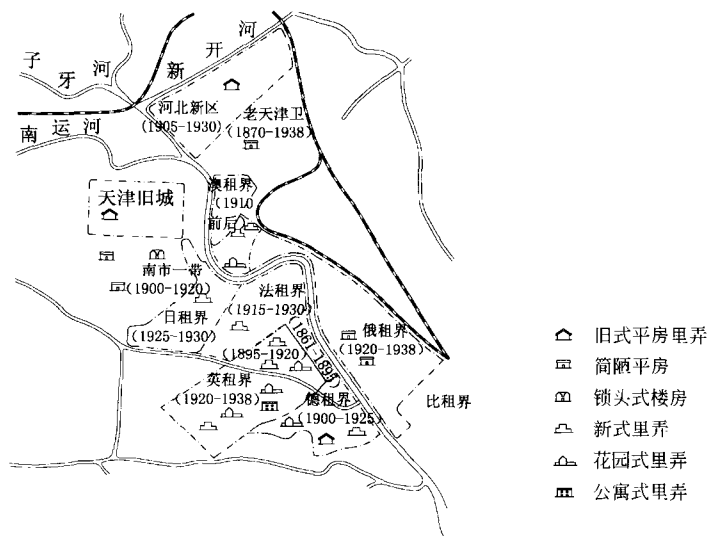


图 2-6 1840—1949 年天津城市建成区范围和各类住宅分布  
(王绍周、陈志敏, 1987, p26)

化,加上地域的差异,使得这一时期建造的住宅形式十分丰富。住宅类型的多样化、小户型住宅的出现、住宅内部功能的完善、住宅外部环境的改善、新材料和新技术的应用、建筑设计的丰富多样是几个主要的特点。

除中国传统的合院式住宅的变化发展以外，在住宅类型上引入了国外的联排式住宅、单元式住宅、外廊式住宅以及高层住宅等。

家庭小型化的趋势加之地价和房租的上涨，使小户型的住宅设计越来越普遍，南方大量建造的石库门里弄住宅

由原来的五开间、三开间变成了单开间、一间半，还出现了单元式的和其他户均面积更小，集合化程度更高的住宅形式，使得住宅的面积标准分出了较多的档次，适应不同家庭的需要。

随着新的住宅形式的出现，特别在中、高标准的住宅中，内部设计完全摆脱了传统的模式，而是从使用功能出发，划分得越来越细致，配备的设施也越来越完善，体现了住宅功能的现代化发展趋势。

由于租界内的上层居民对居住环境和住宅形式提出了新的要求，相应地出现了建筑质量和居住环境更好的住宅区。随着城市公用设施的发展，一些新建的住宅可以做到小汽车到户，上下水到户，管道煤气到户，而且管道都在地下埋设。

20 世纪 20 年代以后，水泥、洋松等进口材料大量倾销市场，花砖地面也开始出现在比较高档的住宅中。钢筋混凝土和新的建筑技术开始应用于住宅建设，住宅的层数越来越高。当时的中国城市建筑大量吸收了各国建筑的风格，异彩纷呈，住宅建筑为表达户主的身份，也对形式更为看重。既有欧陆各国本土风格的设计，也有摹仿西方古典主义的手法，还有俄罗斯、日本建筑风格的输入，以及当时在世界上比较盛行的国际式风格。凡此种种，都是那个动荡不安的年代为中国现代城市住宅的发展留下的丰富而宝贵的遗产。

### 2.2.1 在中国传统住宅基础上发展出来的城市集居住宅形式

在中国传统住宅基础上发展出来的城市集居住宅形式的共同特点是：住宅单体脱胎于传统民居建筑；在城市中成规模地建设；多户集居。它继承了传统民居适应当地气候和生活方式的建筑形式并加以演化，因而具有地方特色。而在建造方式上一般是成片开发、分户出售或出租，由传

统的家庭行为转变成为了商业行为。住宅单体的规模随时间的推移呈现小型化的趋势,如上海石库门里弄住宅的发展。另一个现象是起初每一栋住宅是考虑住一户人家,但是后来不少住宅都按间分租出去,并出现了在建造时就考虑分室出租的大型合院住宅,而每户的居住空间更小了,如在哈尔滨和青岛都很普遍的居住大院。

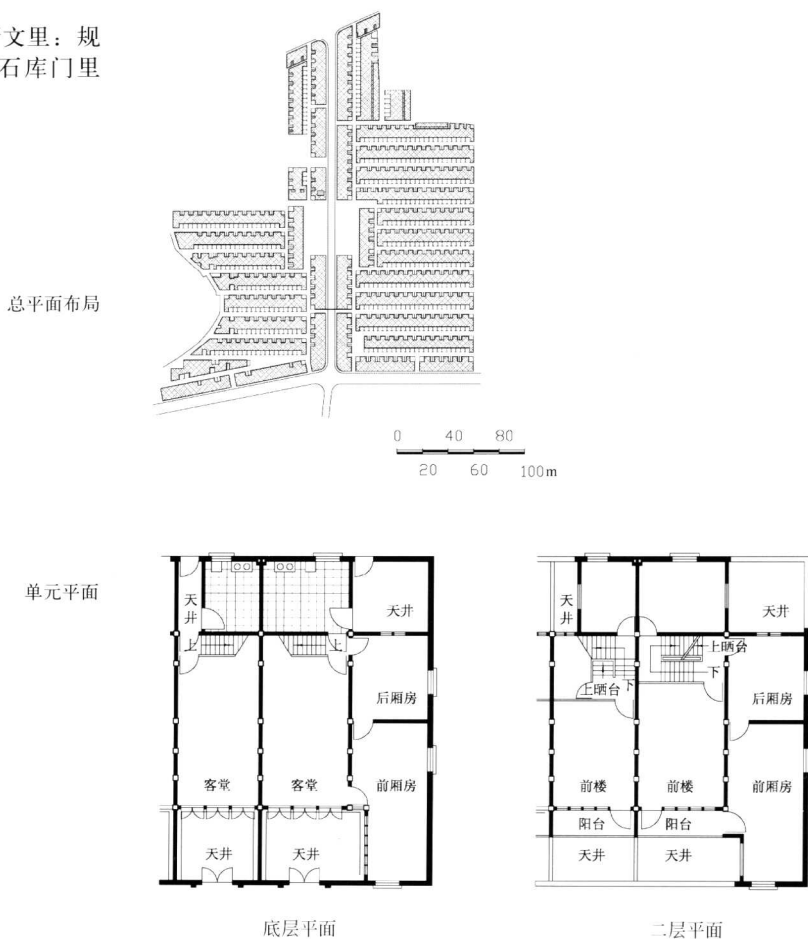
### 2.2.1.1 新式石库门里弄住宅和广式房子

1919年前后,适应人口增加、家庭规模缩小和经济水平分化的情况下新的住房需求,在上海公共租界的西区开始出现了“新式石库门里弄住宅”。新式石库门里弄住宅建设规模一般比较大,住宅排列整齐,总弄和支弄分工明确,形成了十分规整和富有韵律的外观。具有代表性的新式石库门里弄住宅有建业里、均益里、斯文里、迎春坊等。其中1916年开始建造的斯文里占地3.21公顷,共有664个住宅单元,显示了当时上海里弄住宅建设规模之庞大(图2-7)。

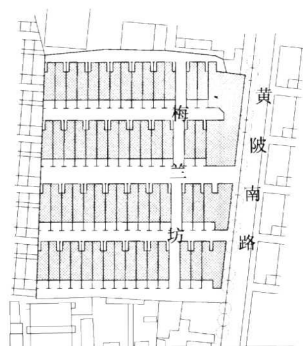
与老式石库门里弄住宅相比,新式石库门里弄住宅的特点是:1)住宅面积小,但是平面功能和内部设施方面有所改善;2)住宅成片建造的规模比较大,布局更为规整、合理;3)开始引进西方建筑材料和技术。

新式石库门里弄住宅以单开间为主,杂有少量双开间住宅,每栋住宅的占地面积和建筑面积均为早期老式石库门住宅的1/4左右。为提高建筑容积率,在住宅的规划和设计中也是煞费苦心。每栋建筑仍由主屋和附屋构成,主屋和附屋之间的后天井由横向变成纵向的小天井,并普遍将后面的附屋提高到两层,有的新式石库门住宅前后都盖到三层,在附屋平屋顶上还可用作晒台。由于主屋首层地坪和层高都比附屋高,利用错层的方法,即使前后排住宅间距较小,仍能保证主屋获得比较好的日照和通风,而且整个建筑群的外观富有变化(图2-8)。

图2-7 上海斯文里：规模最大的新式石库门里弄住宅



在平面布局上，仍以“间”为单位，尽量保持中式传统的对称布局，但是已经开始将主要的房间功能划分为客堂和卧室。在单开间和双开间住宅中已开始更多地按照功能需要安排辅助空间，每栋住宅内都有带烟囱的厨房，有上下水，少数高级住宅还设有成套的卫生设备和汽车间。与老式石库门里弄住宅相比，住宅进深减小到12米以内，避免了老式石库门里弄住宅中常有的黑房间。住宅的正屋前面仍有天井，一般也有后天井，入口大门仍采用石库门的形式，这种紧密排列在围墙中的高大的石库门特别明显。



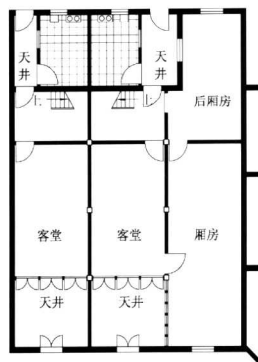
总平面布局

图 2-8 典型的新式石库门里弄住宅：上海梅兰坊  
(梅兰坊位于黄陂南路 596 弄，占地 0.53 公顷，建有三层楼房 70 套，绝大多数为单开间，其中沿街的 8 套底层为店铺。)

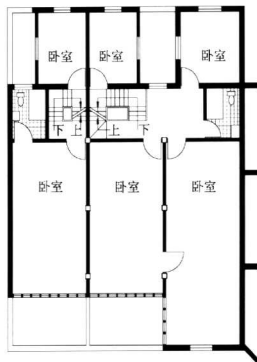


剖面图、立面图(住宅主屋仍为砖木结构，人字屋架)

单元平面图



底层平面



二层平面



三层平面



住宅背面的附屋和后天井外观



住宅建筑室内采用进口花砖铺地



住宅建筑外观和前天井、大门

新式石库门里弄住宅看起来比老式石库门里弄住宅略为开敞，这主要是由于天井的围墙普遍降低，弄道也比以前略宽。当时已考虑到汽车的通行，因而总弄宽度达到4米以上，以符合消防的要求。支弄应通行人力车，一般在2.5米以上，后弄可压缩到1.5米（沈华主编，1993，p26）。这样住宅的朝向和通风都有改善。再加上阳台的设置，使建筑看起来也略为活泼。

新式石库门里弄住宅除建筑层数增加以外，在建筑结构和构造方面也发生了不小的变化，包括：1) 开始少量采用钢筋混凝土柱和混凝土基础；2) 以实砌砖墙承重；3) 弄堂、天井、厨房、卫生间等处普遍采用水泥地面，而客堂里一般用洋松地板，高级的用进口花砖铺地；4) 主屋一般仍采用坡屋顶，但是改为人字屋架，覆以重量较轻的平瓦。

建筑材料的变化使建筑群体的色调逐渐摆脱了单一的青灰色。黑色的泥瓦被红色的机制平瓦取代，也常见红色和灰色的实砌砖墙，或者饰以汰石子或水泥磨石子的面层。

受国外建筑风格的影响，后期的老式石库门住宅已大量采用西方建筑的细部处理手法。对西洋建筑装饰的吸收首先是在石库门门头上作文章。在中国传统民居中，住宅入口处的门的大小、用料和装饰的繁简都反映了主人的身





大户人家模仿西方古典形式的复杂门头装饰



新式石库门住宅中常见的比较简化的西式门头

图2-9 上海石库门里弄住宅中石库门门头的不同装饰形式



抄袭和拼贴西式的装饰符号

图2-10 上海石库门里弄住宅山墙和过街楼不同的装饰形式

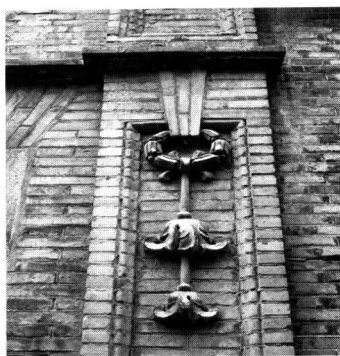


非对称的简化的西式风格



过街楼也是装饰的重点之一

图2-11 石库门住宅其他细部构造和装修上所表现的西洋建筑影响



外墙壁柱



饰有铸铁栏杆的阳台



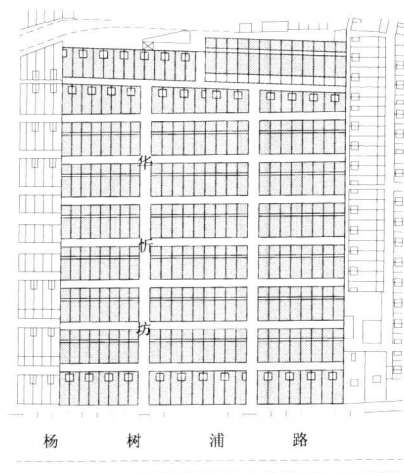
外墙转角处理

份和财富，是中国传统的等级观念的直接体现。江南民居中大户人家的大门往往采用石料作门框，上有门头，饰以传统吉祥图案的砖雕。大部分老式石库门里弄住宅利用和发挥了这一富有地方特色又具象征意义的建筑要素，并逐渐在石库门上方的装饰性的砖雕中融入了西洋风格。及至新式石库门住宅，西洋风格的细部线脚和装饰充斥在石库门门头上、建筑山墙上、弄道过街楼上（图2-9，图2-10）。在门窗、牛腿、发券、楼梯栏杆等大大小小的建筑部件上也随处可见，有的相当复杂和精致（图2-11）。

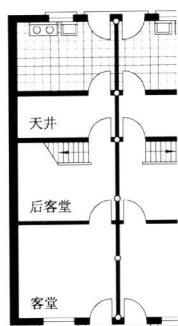
这种新式石库门里弄住宅在上海的租界内主要分布在以黄浦区为中心的老式石库门里弄住宅的外围（图2-5）。此外也出现在上海的南市区和闸北区，天津扩展后的英租界

图 2-12 上海广式房子：  
华忻坊

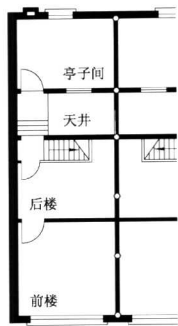
(华忻坊座落在杨树浦路1991~2009弄,占地1.3公顷,1921年由盛杏荪出资建造,作为华盛织布局的职工住宅。有广式民居213套,石库门民居13套。)



总平面布局



底层平面



二层平面

单体平面图



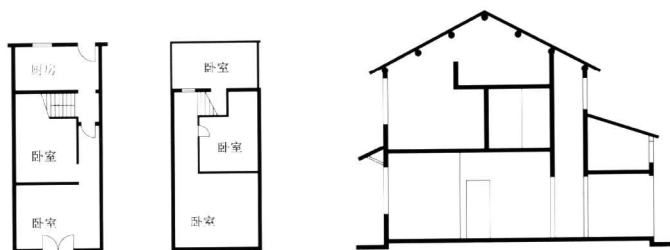
广式房子密集的外观

内（图 2-6），以及汉口的租界区。

还有一种广式房子是面积小、标准低的联排住宅（图 2-12）。它由南方城市底层可以做商店的沿街二层楼房演变而来，特点是单开间，两层，前面没有院子，后面有天井和附屋，面积很小，条件简陋，在上海被俗称为广式房子。起初多住广东籍居民和日侨，后来出租对象扩展到工人和其他下层居民。由工厂建造的工房很多是在广式房子的基础上又加以简化，面积更小，一层只有二十几平方米（图 2-13）。

图 2-13 后期的广式房子和更简陋的工房

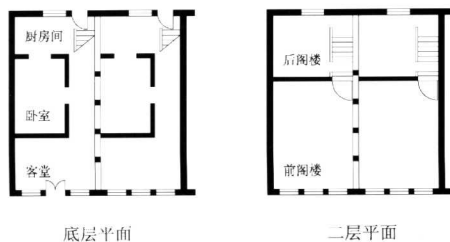
上海新华南里后期广式房子，进深压小，没有后天井



后期广式房子作为工房的外观



在后期广式房子基础上更为压缩，更为简陋的工房住宅



底层平面

二层平面

广式房子内部除厨房(俗称灶披间)外,没有什么功能划分,房间按位置分为前堂、后堂和客堂楼等,住宅占地面积和使用面积都非常小。这种住宅在1910年以后建造得比较多,并常与石库门住宅混合建造。1919年以后建造的广式房子的开间比以前更小,进深缩短,层高降低。尽管建筑材料有所改进,但是居住条件很差。

### 2.2.1.2 北方合院式城市集居住宅

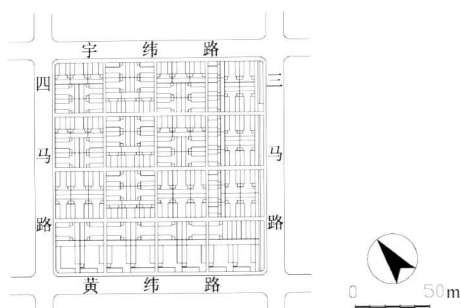
中国北方与南方相比,人口密度比较低,所以传统的北方合院式住宅建筑都是一层,院子也比较大。20世纪初北方开埠城市中房地产商将这种合院式住宅成排并联起来,成片建造,也是以“××里”为名,称为北方合院式里弄住宅。住宅单体有单排平房、二合院、三合院、四合院等多种形式。为了加大建筑密度,同时保证主要房间获得日照,院子普遍被压缩成南北长,东西窄的长条形。这种住宅早期是独户居住的,后来也有一些和上海的石库门住宅一样,论间出租给不同的住户。到20世纪20年代以后,北方合院式里弄住宅单体平面布局变化不大,但是有的正房建造为二层,并且在总平面布局、建筑材料、结构和细部设计方面都有发展。

天津的北方合院式里弄住宅由华人房地产商率先在河北新区一带以及旧城和法日租界之间的南市兴建。其中1930年建于河北新区的东兴里是一个规模较大的北方合院式平房里弄(图2-14)。东兴里由纵横各三条弄道组成方格网式道路系统,将全里分成16个方形小块,每块由4~7个三合院式的平房单元相背拼联组成。每个院子有正房三间,两侧有厢房,在正房与厢房之间各有耳房一小间,作厨房和厕所。住宅建筑为砖木结构,装修和设备都很简单。现在东兴里作为一个地名还存在,但是建筑已经被新建的多层单元住宅所取代。

图2-14 北方合院式里弄住宅：天津东兴里（杨秉德，1993，p112）

（东兴里约建于1930年，位于天津河北新区，是一个规模较大的北方合院式里弄住宅街坊。总平面以纵横各三条弄道组成方格网式道路系统，将全里分成16个方形地块，每块有4~7个三合院式的平房住宅并联组成，朝向各不相同，建筑密度近70%。）

总平面布局



单体平面（建筑为砖木结构，立面、装修和设备都很简单）

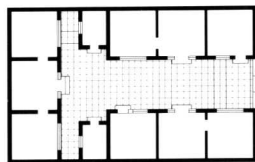


图2-15 烟台大马路一带成片北方合院式里弄住宅俯瞰

在烟台的大马路一带至今也还保存有成片的北方合院式里弄住宅（图2-15，图2-16），其中庆安里是建造较早，质量较好的商品住宅。庆安里前后四条弄道，各长70米，共19套住宅，有18套为四合院式，1套为两进合院式。院内房间布局基本沿用传统的四合院式，但在个体建筑中已开始采用西式建造技术。如北房为带外廊的砖混结构二层楼房，廊柱、板、梁、楼梯及部分平屋顶均为钢筋混凝土部

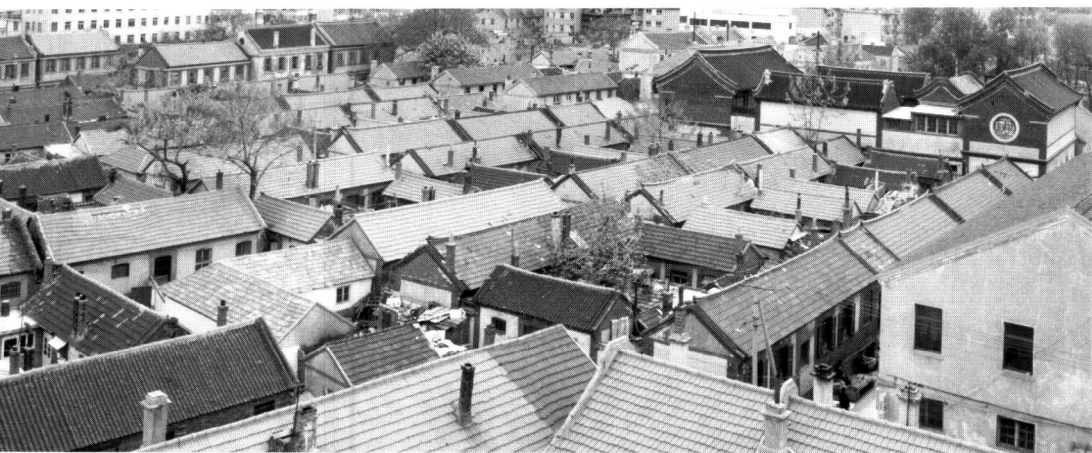


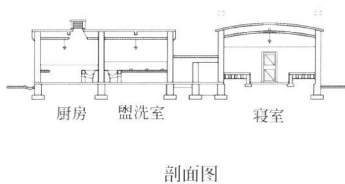


图2-16 北方合院式里弄住宅外观

烟台大马路北侧庆安里



烟台大马路南侧仁恕里



剖面图

平面图

图2-17 开滦煤矿工人住宅村

件，檐下、柱头及扶手栏杆等处使用了西式装饰。

20 世纪 20~30 年代，在济南的商埠区内和外围也建造了大量红砖大瓦的北方合院式里弄住宅。这些住宅多为三合院、四合院平房，砖石结构，质量较好，具有一些西方建筑细部。在个别沿街地段，住宅沿街部分建筑为二层。

开滦煤矿工人住宅也是以北方合院式住宅为原型，联排建造的（图 2-17）。为适应来自北方农村的工人家庭的生活方式，工人住宅采用北方农村用石灰石建造的平房住宅样式，再规则排列起来。每个住宅有自己的院子，从院子里进入居室和其他附属用房。住宅里有睡觉用的火炕和烧饭用的灶台，有厨房和厕所，布局尽量符合北方农村的传统生活习惯。在此基础上又引入了一些现代设施，有净水供应、卫生设施、电灯，街道也比较干净整齐。

在青岛、大连、哈尔滨等北方的新兴城市中，北方合院式住宅本是从外地迁入的中国家庭建造用于自住的。进入 20 世纪初，城市人口膨胀，土地紧缺，城市家庭规模缩小，不少合院式住宅成为多户合住。进入 20 年代，人口迅速增长，外地来的工人和贫民成为城市人口的主要部分。于是在这些城市的华界形成了一种为分室出租而建造

图 2-18 青岛居住大院



海泊路某较小规模兼作居住和生产的大院内景



海泊路居住大院沿街立面也受西式建筑的影响





海泊路某容纳近百户居民的居住大院内景(中部的平房大部分是后来逐步搭建的)。

的条件相当简陋的居住大院(乔志强, 1992, p224), 成为由北方合院式住宅发展而来的一种新的住宅形式。在青岛的大鲍岛地区、大连的西岗路一带、哈尔滨的道外区都有这种类型的住宅。

居住大院是一种容纳十几户甚至几十户的住宅, 是在传统合院的基础上扩大加高而成的(图2-18)。一般按照地块的大小和形状规划为大的院子, 周围建2~4栋二三层外廊式楼房, 房屋按间出租。居住大院内设集中公用的下水口和厕所, 在院子里或院子转角处有公用的楼梯。这类住宅建筑密度大, 卫生条件差, 外廊这种形式也不适合东北地区寒冷的气候。建造这样的住宅只是为了快速和廉价, 出租对象主要是下层的工人。

早期建造的这类住宅多为砖木结构, 建筑沿街立面饰有中西各种图案, 内部为中式装修, 有的居住大院为两进院、三进院。20世纪20年代以后开始在局部使用钢筋混凝土, 进入30年代, 有的居住大院发展到四层, 建筑造型与装饰趋向简化的西洋风格。

这些居住大院集中在城市中华人居住的市街和商业区, 院院相连, 形成了密集的街坊, 传统的院落空间发挥了闹中取静的功能。位于青岛胶州路南侧的海泊路某大院占地

约3 000平方米,占据整个街坊,十分壮观(图2-18)。

### 2.2.2 西式集居住宅引入中国城市

从1910年以后到30年代之间,在开埠城市和北方新兴城市中,还出现了多种由西方国家引入的城市集居住宅形式。这些住宅的共同特点是:住宅内部空间按功能的需要进行划分;采用西式的建筑结构和施工方式;环境和公共设施的规划比较系统和完善。总的来说住宅的建筑面积、功能设施和环境都比较好,大部分沿用至今。

开埠城市中引入的西式集居住宅以租界为中心向外传播,主要由房地产商建造,以高密度的联排住宅为起点,逐渐向高标准、高档次的半独立式和独立式住宅以及单元式公寓住宅发展。在建筑层数增加的同时,建筑的密度降低,外部环境比石库门里弄住宅好得多。住宅内部设施越来越完善,而且普遍配有仆役使用的房间、厕所,有时还有服务楼梯,反映了当时开埠城市贫富悬殊的社会状况。

在北方新兴城市,新的住宅类型是随铁路公司的住宅建设引入的,“满铁”社宅和中东铁路职工住宅都有自己的标准设计,不管是哪种等级的住宅,设计中都比较注意内部功能,即使是标准最低的小户型住宅,内部除起居空间以外仍能安排厨、厕、浴、储藏等空间,满足最基本的功能需求。标准较高的住宅内部空间充裕,功能分区明确,设施齐备。为提供不同标准的住宅,同时出现了许多不同的住宅类型。如独立式住宅、两户联立的半独立式住宅、多户联排住宅,还有一种上下两户、兼有联排式和单元式特点的住宅,以及内廊、外廊和单元式的多户集居住宅。由于北方地广人稀,总的来说住宅的密度和层数都较低。但随时间的推移,人口增加,住宅的集合化程度也相应提高。拿大连来说,1910年以前建造的住宅绝大多数是独立式住宅,建筑面积150~200多平方米。1910年

以后多户联排住宅建造较多,1921—1928年之间,住宅建设量很大,民间住宅开发也加入进来,与独户住宅相比,各类多户联排住宅成为建造的主要住宅类型。随着人口的增加,城市用地紧张,进入30年代,市区内建造的住宅就以多户共用楼梯的小户型的多户集居住宅为主了,小的每户只有30平方米左右(沙永杰,陆伟,纪雁,1998,p107)。

### 2.2.2.1 西式联排住宅

当上海旧的租界区发展成为繁华的商业中心地区,这里的老式石库门里弄住宅有的用于经营,有的被房主按间分租出去,成为市中心中下层居民的住所。原来住在这里的富户商贾纷纷向新发展的租界区搬迁,寻找更宽大舒适的住处,他们追求舒适方便的生活和安静优美的环境,石库门里弄住宅已经不能适应资产阶级和上层知识分子的需要。

于是1910年左右在上海的租界区开始出现完全西式的联排住宅——新式里弄住宅,建筑风格有西班牙式的、英国式的、法国式的,等等。20年代以后这种住宅大量建造,并出现在天津、汉口、烟台等其他开埠城市。与此同时,在沈阳、大连等地建造的“满铁”社宅中也有日式的联排住宅(图2-19)。

新式里弄住宅每栋建筑面积在150~300平方米之间,独户使用,每排相连的住宅多为3栋以上,有的一排十几栋(图2-20)。后来还建造了少量上下两户,每户有单独入口的双联排式住宅(图2-19)。在这种住宅中一楼的住户有院子,二楼的住户有阳台或平台,集合化程度高了,每户的住宅面积小了,但是仍有较好的环境。

新式里弄住宅内部布局参照西方住宅的设计,结合中国的生活习惯和市场,从居住的功能要求出发安排室内空间。上海的新式里弄住宅一般为三层,前后仍分为主屋和附屋(图2-20)。客堂、卧室、浴厕、书房、餐室等主人活动的主要起居空间都安排在南面层高较高的主体建筑

图2-19 不同风格联排住宅外观



上海凡尔登花园



上海四明村

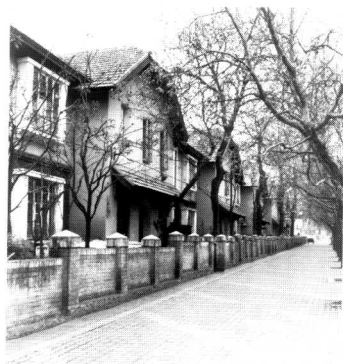


天津马场别墅



大连高尔基路东端联排住宅

大连高尔基路上下两户的双联排住宅(一楼的两户有各自的入口,中间的门洞上楼梯可进入楼上的两户)



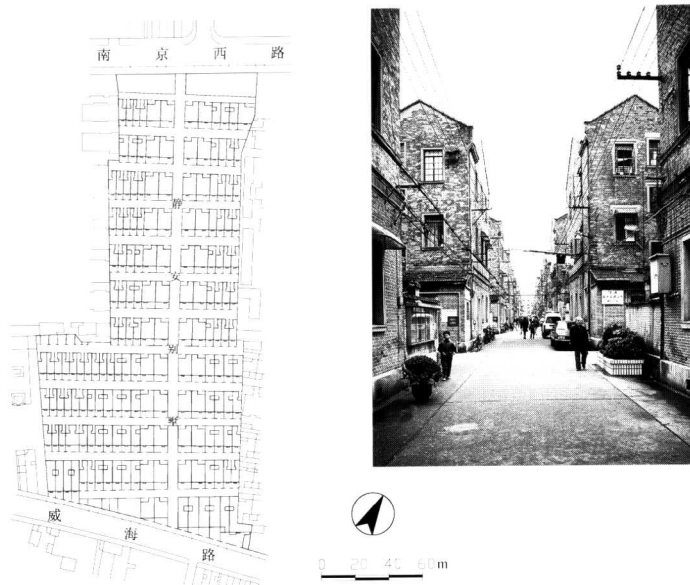
中;厨房、工友室等仆人活动的次要房间布置在北面层高较低的部分,一般还设有仆人使用的厕所,后面有用于杂务的天井或小院。此外常常设有小门厅、备餐室、小壁橱、汽车间等不同的功能空间。有些按西方的习惯设置壁炉,既供室内取

暖,又有装饰效果。住宅的南面一般有出挑的阳台,在北方城市的联排住宅中常带有日光室。在天津的马场道、

图 2-20 典型的新式里弄住宅：上海静安别墅

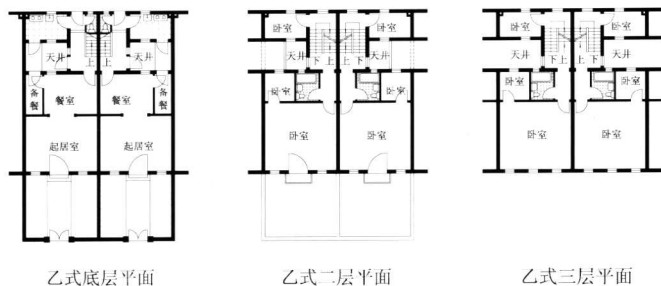
(静安别墅座落在南京西路 1025 弄，占地 2.35 公顷，是上海最大的新式里弄民居。1928 年由张潭如投资建造。中间辟有总弄，两旁 24 条支弄都是尽端路，建有三层新式里弄民居 183 套。)

主弄道景观



总平面布局

单体平面



乙式底层平面

乙式二层平面

乙式三层平面



支弄和建筑背面外观



较矮的围墙和铁门代替了石库门，住宅正面有挑出的混凝土阳台

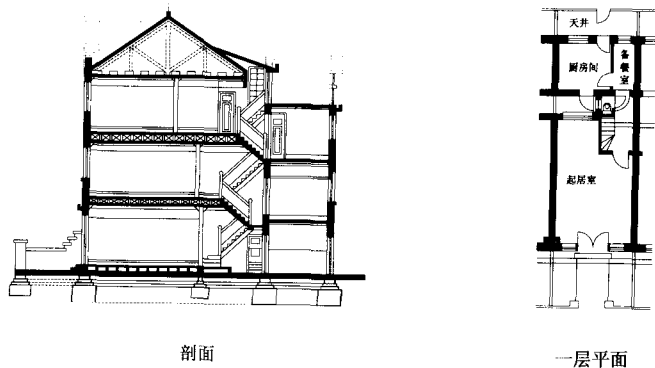
安乐村等一些带半地下室的新式里弄住宅中,锅炉房、佣人室、厨房和杂物间等集中在半地下室中,或者入口直接进入二层,层高较矮的底层房间作为附属用房(图2-22)。

在设施方面,新式里弄以及更高标准的住宅普遍装有卫生设备和污水排放设施,有的一栋住宅内有两套卫生设备。供水、供电、煤气、电话都有成熟的计费、管理和维修方法,各类线路和管道的维修管理由市政部门和专业的公司负责,还引入了垃圾和消防设施。

在结构方面,西式联排住宅普遍采用实砌砖墙承重。主要房间的地板仍然采用木搁栅和木楼板,在卫生间、晒台等易潮湿处,越来越多地改用钢筋混凝土楼板(图2-21,图2-22)。木屋架和坡顶仍占主导地位,但是坡顶的形式模仿国外建筑,有许多不同样式,也有少数采用钢筋混凝土加防水层的平屋顶。

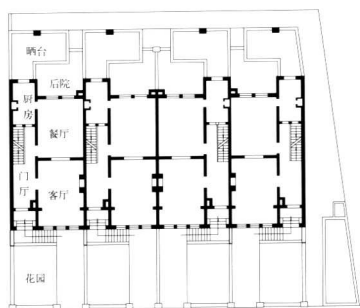
与传统中式集居住宅相比,西式联排住宅的开间加宽,进深减浅,所以房间的日照、通风条件得到明显改善。住宅入口处常以矮墙围成较浅的院子,庭院里种植花木,环境优美,是室外的休息活动场所。大门和住宅入口往往偏在院子的一边,以减少交通空间对庭院的分割,也适合新式的起居室布置。住宅总平面布局仍然比较紧凑,但是道路加宽,建筑密度普遍降低。由于住宅

图2-21 新式里弄住宅剖面图一例:上海金城里

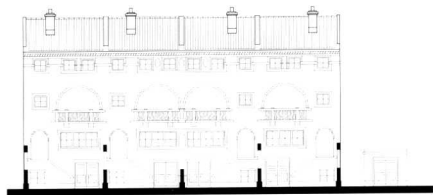


庭院的布置,室外环境比较优美、开敞,深受中上层小家庭的欢迎。

上海新式里弄住宅的建设随着租界区的扩张,由市区东部向西发展,在上海主要分布在由静安寺往西一带和位于旧法租界的重庆南路往西到襄阳南路一带。20世纪20~30年代间建造的具有代表性的有四明村、静安别墅、淮海坊、模范村、常乐村等。同一时期,天津的租界区内新式里弄住宅的建造犹如雨后春笋,在扩展的英租界,形成



平面图



立面图



剖面图

图2-22 天津的新式里弄住宅:疙瘩楼

(根据《天津近代建筑》第266页图重绘。座落在河北路285~293号,建于1937年。四层砖木结构,前后有小院,底层是汽车房。入口处台阶直通二层,二层设客厅和餐厅,三、四层为卧室。外立面上用琉缸砖形成的“疙瘩”作为点缀,俗称疙瘩楼。此楼由意大利籍建筑师P.Bonetti设计,具有浓郁的意大利建筑风格。)



建筑外观

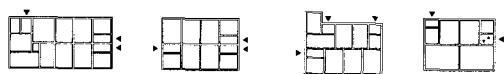
了“高级住宅区”。其中生牲里、安乐村、马场别墅、疙瘩楼、同乐里等都是质量很好，建筑外观富有特色的新式里弄住宅（图 2-22）。

### 2.2.2.2 成片建造的半独立式和独立式住宅

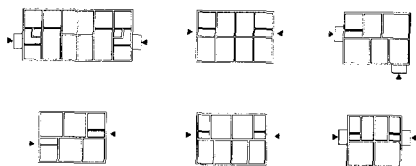
在哈尔滨，由于人口稀少，住宅密度低，而保暖是住宅设计中的重要考虑，所以在这里建造的中东铁路职工住宅多为单层联户式住宅，是出现在中国的最早的半接连式住宅。这是一种普通职员住宅，每栋住户数为2~4户，户数越少的标准越高，也有一种上下两户的。住宅户均使用面积在20平米到70多平米之间，包括从一室户到五室户的多种户型。每栋住宅中各户的面积有时也不是均分的，这样就出现了较多的平面类型，能够满足不同的使用需求（图 2-23）。

住宅的平面布局也是从功能出发，一般包括小的门厅、起居室、卧室、儿童室、厨房、卫生间。其中标准最高、面积最大的五室户住宅中还有工作室和仆入室，其他标准的就没有了。在小户型、标准低的4户前后左右并联的住宅中，有的两户合用一个门厅和厨房，不过这种情

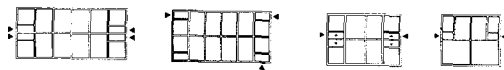
图 2-23 中东铁路职工住宅联户建造的不同方式



三户型 4 种型号住宅平面简图



二户型 6 种型号住宅平面简图

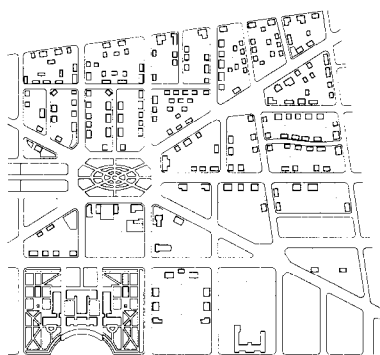


四户型 4 种型号住宅平面简图



况一般住的是单身的职工。

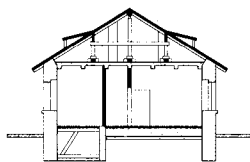
中东铁路职工住宅都是经统一规划后建造的,在环境方面也形成了自己的特色。例如西大直街原中东铁路管理局一侧的一片住宅用地(图2-24),采用当时欧洲常见的小街坊式规划,布置有大小不一的街坊约40个,街坊之间形成街道。每个街坊内有住宅10栋左右,以单层联户式住宅为主。建筑沿街道成周边式布局,内部围合成较大的院子,并为每栋住宅划分了自己的庭院,为户外活动和邻里交往提供了很好的环境。生活辅助设施,包括水井、污水池、公共厕所、冷藏室等也是按组团配置。室外还有很好的经设计的绿化环境,特别是规划了条状绿化带,与所规划的整个住宅区的街心花园相连。可以说哈尔滨的中东铁路住宅区具有了许多现代城市居住区的特点,对中国以后的城市居住区规划有一定的参考价值。尽管住宅受气



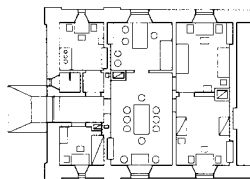
平面配置图

图2-24 中东铁路职工住宅平面配置和单体

引自《第三次中国近代建筑史研究讨论会论文集》



联户型住宅剖面图



室内家具布置平面图

住宅套型平面和剖面一例

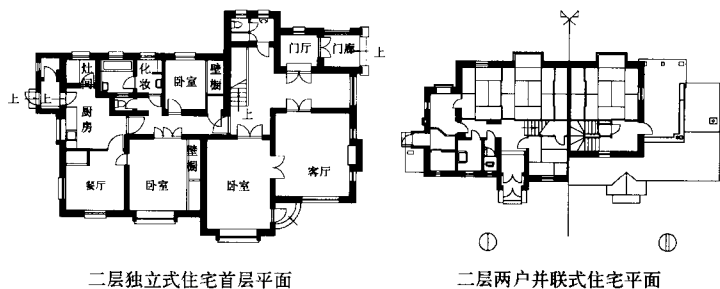
候条件的影响,建筑体形比较简单封闭,但是整体环境比较舒适。

在沈阳、大连等地建造的“满铁”社宅中也有大量半接连式住宅和独立式花园住宅。由于这些住宅居住对象是铁路高级职员,其中很多是外国职员,所以住宅内部设计明显地带有日本本土的特点。如住宅内部按照和式“榻榻米”的要求布置和装修,卧室面积小,设有大壁柜,住宅内部所有房门采用推拉门,卫生间内设日式方浴缸等(图2-25)。

20世纪20年代以后,开埠城市的富裕阶层崇尚欧洲生活方式,追求更加舒适的住宅,成片建造的花园洋房住宅也出现并盛行起来。在上海,里弄式花园住宅主要建造在徐汇、卢湾等区。在天津主要建造在德、英、意租界中。由于建筑密度小,建造质量高,房价十分昂贵,只有少数富商显贵能够住得起。因此弄道的宽度和布局充分考虑了小汽车的使用,每栋住宅带有较大的庭院,环境幽静。(图2-26,图2-27)

这种住宅或为双联式,或为独立式,至少有三面对外开窗。建筑的平面开间多为一间半和两间,三四层,室内各功能空间的分工明确,除完善的厨房、卫生设备外,卧室内大多设有壁橱,房间里用水暖气采暖。大量采用钢窗、落地窗,以获得更好的采光和景观,并常常以局部的平屋顶作为大的露台。最大的特点是主要房间常采用大面宽,小进深。加之窗口面积又大,所以层高有所降低。

图2-25 “满铁”社宅中的  
“和风”日式集合住宅

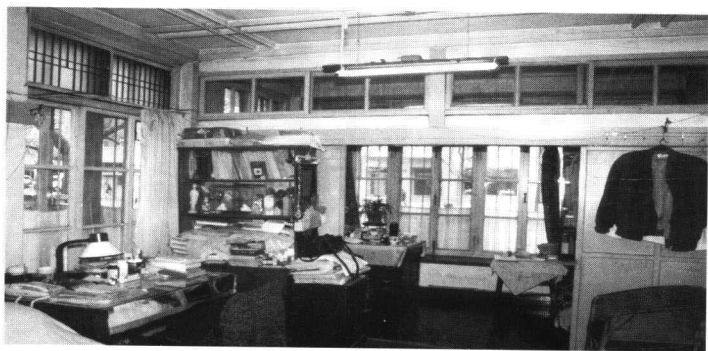




独立式住宅入口方向外观



卧室布局



住宅室内至今还保存了和风住宅的特点，如大面积的推拉门、壁柜等

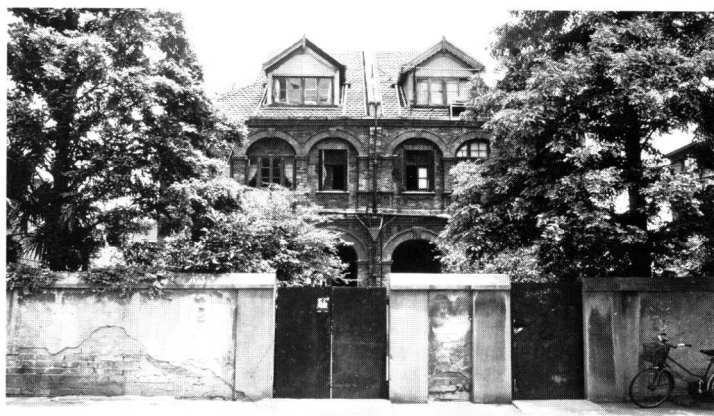
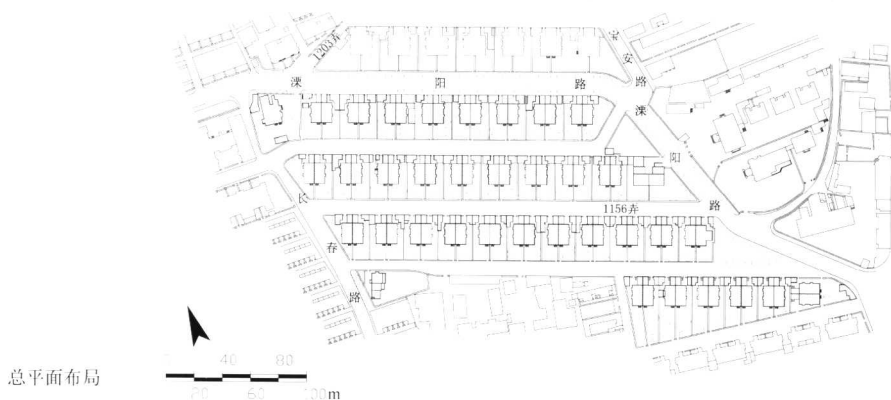
一般底层高 3.6 米，二层高 3.3 米，三层高 3.0 米左右。厨房里由于大都采用煤气设备，面积比以前缩小。这些方面都借鉴了当时国外的住宅发展趋势。

住宅的外观也是搬用国外住宅的样子，有英国式、西班牙式等，也有的采用平屋顶的现代式。造型丰富，各具特色。不管是哪一种形式，建筑的内部都十分精致，外部的立面和线脚也经过精心设计。

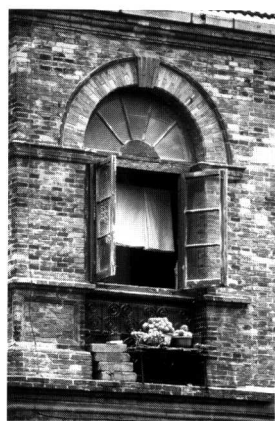
花园里弄住宅与新式里弄住宅的结构几乎没有区别，有所创新的是经常在屋顶平台上使用红缸砖铺地，甚至堆土栽花，作为屋顶庭园。而且引进了开设角窗的手法，式样新颖，视角宽广。

图2-26 上海典型的半接  
连式花园里弄住宅：溧阳  
路 1156 弄

(溧阳路 1156 弄座落在溧阳路南  
侧，建于1914年，占地近4公顷。  
建有二层楼半接联式花园里弄住  
宅四排，共70套。所有弄道宽10  
米，可以沿路停车，两端连接城  
市溧阳路和长春路，汽车出入方  
便。)



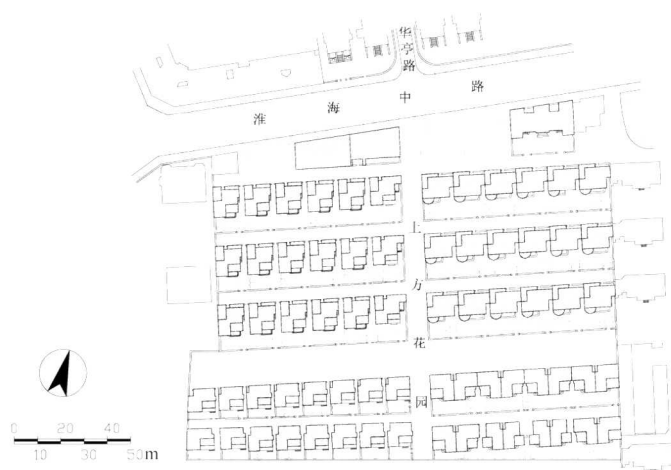
住宅建筑正面外观



质量很好的砖砌细部

图2-27 上海典型的独立式花园里弄住宅：上方花园

(上方花园位于淮海中路1285弄，占地2.66公顷，1938年由浙江兴业银行投资分期建造。住宅以三层独立式和半接联式花园里弄民居为主，共68套，分5排布置，此外有少量新式里弄住宅和单元式公寓住宅位于地段最北侧。主弄道宽10~15米，可临时停放汽车，所有支弄宽6米，便于机动车出入。5排住宅中北部的三排每栋占地面积400平方米左右，单体平面有5种，每栋有汽车间。南部的两排每栋占地面积200~250平方米，单体平面有4种。总的来说，住宅室内宽敞明亮，装修精致，有完备的煤气和卫生设施，而且建筑形式丰富多样，是居住条件很好的住宅区。)



总平面布局



乙式三层平面



乙式二层平面



乙式底层平面

单体平面一例



宽阔幽静的弄道



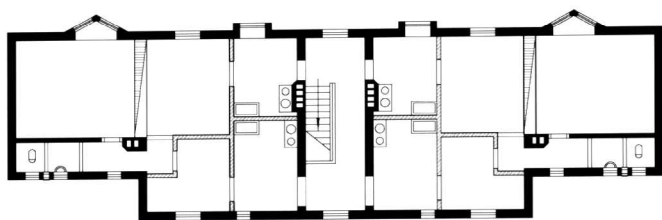
住宅建筑正面外观



### 2.2.2.3 多层单元式公寓住宅

由于哈尔滨地广人稀,集居住宅的出现在最初并非为了节约土地,而是从建造住宅的经济性和保温来考虑的,因而较早就出现了二层的标准较高的单元式住宅(刘松荻,1991,p82)。这种住宅的特点是具有标准单元,每单元多为一梯两户到四户,每层平面基本相同,通过公共楼梯入户(图2-28)。每栋住宅的单元数很少,一般为独单元式和双单元式。其中独单元式每栋4户,双单元式局部三层,每栋10户。每户内部除门厅、起居室、卧室、儿童室外,还有独用的厨房和卫生间,大户型带有工作间、太阳间和通到厨房的服务楼梯。户型从二室户到五室户,平面设计注重功能的合理安排,面积也比较大,户均使用面积50~100平方米。所以这种单元住宅是标准较高的公寓住宅,居住对象是早期来华的外国职员。

在开埠城市,单元式住宅的出现是城市人口密集、用地紧张、住宅集合化程度提高的结果。20世纪30年代的上海和天津,特别在租界区,人多地少的矛盾十分尖锐,为进一步节省土地,压缩单元规模,出现了多层单元式住宅,其优势是在每户面积较小的情况下住宅层数可以提高。它们绝大部分为中高标准的出租公寓,有的成片建



二层单元式住宅标准单元平面一例

图 2-28 满铁社宅中的单元式住宅

造，有的利用良好地段的间隙空地独立建造。

开埠城市的单元式住宅每户住宅面积较小，布局紧凑，而功能仍然十分完善，一般用作出租公寓。住宅户均建筑面积大的 150 平方米左右，小的只有 40~50 平方米，但是每户至少有厨房、卫浴



住宅建筑外观

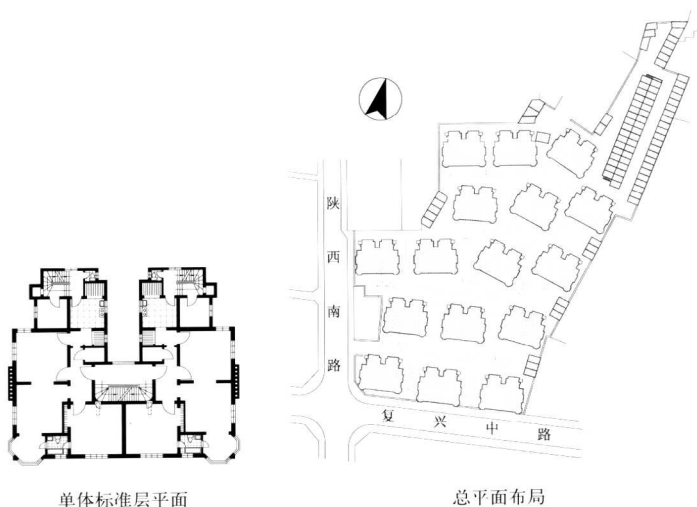
设备，一般也有起居室和卧室之分。高级公寓还配有餐室、佣人房、汽车间等，而且主卧室有独用的卫生设备。除主要的楼梯间和入口以外，一般有供佣人出入的后门和小楼梯间。尽管住宅面积小，但由于在同一楼层水平布局，所以室内空间比较开敞，使用方便。

成片建造的公寓住宅由多栋公寓组成，形成较好的室外环境。由于建筑密度低，公共空间，特别是绿地增加，有利于居民的日常交往。一般根据地形和住宅标准布置不同的公寓楼，形式很丰富。单元形式有一梯两户、多单元并联的进深较浅的条状，进深稍大三面开窗的点状，一梯四户的蝴蝶型等（图 2-29，图 2-30）。

此外沿街道建造的底层为店铺的小公寓和利用小块空地建造的小型独立公寓在上海和天津的租界区内很多，其中许多是单元式，也有的采用内廊式，每户一间到三间，标准不一。这种公寓住宅适合于中等生活水平的中产阶级家

图2-29 上海独立单元式公寓里弄住宅：陕南村

(陕南村为四层单元式公寓里弄住宅，建于1940年，由教会普爱堂投资。用地1.62公顷，呈不规则形状，建有16个独立单元，每个单元有三居室住宅8套，合计128套，另配车库86间。建筑为砖混结构，装修精致，设备齐全。房屋间距与高度之比为0.5~0.8，但是由于利用点状建筑的空隙，实际采光通风效果还可以。室外环境中尽量布置绿化，配以灵活布局的建筑，景观优美。)



住宅建筑单体外观



住宅建筑群体外观

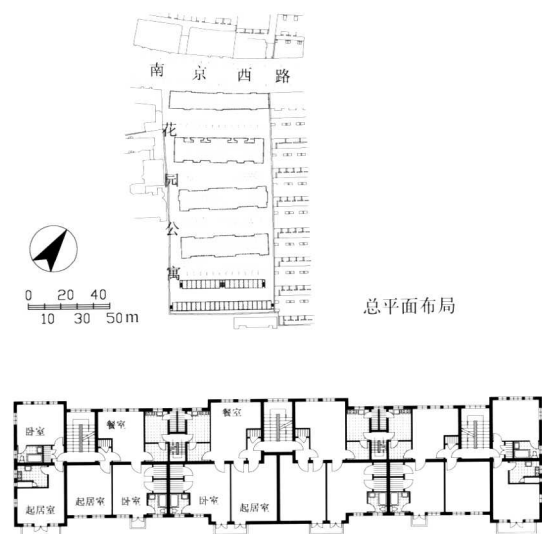
庭居住，也有一些是外国公司为职员建造的宿舍。在设计中功能与经济是主导因素，一般追求简洁实用(图2-31)。

单元式公寓住宅的建筑结构一般比较好，内部装修有不同档次。四层以上公寓住宅大多是钢筋混凝土框架结构，底层墙身采用实砌机制红砖，二层以上的围护墙和分户墙一般都用空心砖，质轻，施工简单。楼板大量采用钢筋混凝土密肋空心砖楼板，上铺硬木拼花地面。厨房、卫生间等处楼面预留管道，在煤屑混凝土楼面上用水泥砂



图2-30 上海多单元并联的公寓里弄住宅：花园公寓  
(花园公寓座落在南京西路1173弄，占地0.9公顷，1931年建造，有四排公寓，二排汽车间。公寓合计有60套，其中有2居室到5居室多种套型能适应不同家庭人口状况的需要。  
住宅建筑为平屋顶混合结构三、四层楼房，墙身厚实，结构坚固，室内硬木地板，装修、卫生设备和厨房器具质量都属上乘。室外间距开阔，绿化用地宽畅。而且座落地点适中，交通购物方便，是很好的居住处所。)

单体标准层平面



住宅建筑外观具有欧式折衷主义的  
建筑风格



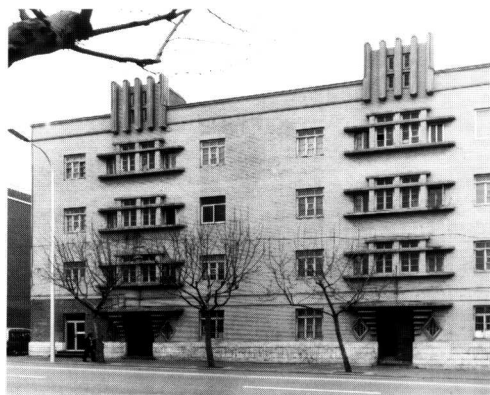
图2-31 独立地段的小型公寓住宅



上海某沿街小型公寓住宅楼



上海南昌大楼



大连某小型公寓住宅

浆粘贴马赛克或红缸砖为地面。屋顶都有隔热层和防水层。这些结构和构造做法与今天的普通住宅建设中广为采用的作法已经没有太大区别。

此外还有一种长外廊式小户型的公寓住宅，这是20世纪30年代以后在大连大量建造的标准较低的集居住宅形式，也是由“满铁”社宅的一种标准设计而来。它以公共楼梯连接各层，以通长的外走廊水平连接各户，每户通常只占有一个开间，面积为20多平米，但是仍然设有小型的卧室、方厅、厨房、卫生间、壁柜等基本空间。

### 2.2.2.4 高层住宅

20 世纪 30 年代以后,七层以上带电梯的高层公寓也在上海接踵出现。这一方面是由于建筑技术的发展和大量比较廉价的进口材料的使用使建设高层公寓住宅成为可能;另一方面,地价凶猛上涨使得在城市中心位置建设高层公寓成为经济的选择。

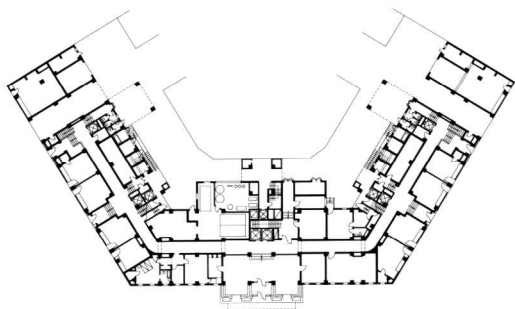
高层公寓内部一般结合电梯做内廊式布局,根据座落的地点及其服务的对象,以不同房间数的套型组合标准层(图2-32)。最小的有一室半套型、最大的套型有五居室以上,而一般二居室或三居室套型最多。

套内平面布局普遍注意浴厕与卧室相通,厨房与餐厅相通,阳台与起居室相通,并且注重从室内向外眺望时的景观。内部设预置家具、嵌墙壁橱和过道壁橱等,以便充分利用室内空间,使室内整洁,适合近代生活的需要。旧上海公寓的层高,一般在 3.50 米左右(如峻岭公寓 3.50 米,亨利公寓为 3.45 米),净高约在 3.20 米左右,这与房间分隔较大有一定关系。

高层公寓中设备完善,除电源和自来水以外,高层公寓中一般都有煤气设备、暖气设备、热水供应、垃圾管道等,在门厅里还设有牛乳箱、信箱。有些高级公寓的

图2-32 上海高层公寓住宅一例:毕卡迪公寓

(毕卡迪公寓建于1934年,由法商营造公司设计。该公寓原为外国人居住,共有住宅87套,有客梯6台,货梯3台,另设三层车库。在厨房之后设有仆役居室,有单独出入口。建筑为钢筋混凝土框架结构,正中十五层,侧翼八、九层,外形为简洁的现代式。)



上海毕卡迪公寓平面图



建筑外观设计图

图2-33 上海几栋著名的高层公寓住宅



长春公寓中宽敞的楼梯间和走廊内设有集中信报箱



百老汇大厦



长春公寓外观

河滨大厦



华懋公寓，今锦江饭店北楼



厨房里还备有电冰箱。垂直交通主要依靠电梯,并分客货两种,另外还有供服务人员使用的辅助楼梯。某些较大的公寓的设计,为保持住户生活私密性,避免旁人干扰,将电梯分组布置,每梯每层为二三户专用。采用通长内廊的情况下一般在走廊中分段设门,既可保持各段的私密性和安静,又可以在必要时供疏散和内部联系使用。

受西方现代主义风格建筑思潮的影响,公寓住宅多采用简洁的具有现代风格的外观,如上海的河滨大厦、百老汇大厦,还有一些采用艺术装饰风格(图2-33)。公寓入口门厅往往设计得华丽、新奇,大门内无论地坪、壁面、平顶,在设计及取材上无不追求品味特色,表现豪华,以吸引租户。

高层公寓中具有代表性的毕卡迪公寓、河滨公寓、峻岭公寓以出租公寓套房为建筑的主体,基本上可以算是住宅。而汉弥尔登大厦、百老汇大厦等则将公共建筑、旅馆客房和公寓套房结合起来,从低到高在不同的楼层布置,这种公寓实际上相当于宾馆里长期出租的公寓套房。

### 2.2.3 城市政府介入建造的平民住宅

“棚户大都从贫瘠的故乡,因饥寒和战乱的威胁,流浪到这辉煌的都市中来的。可是这偌大的上海,却无法容纳他们,于是几张芦席,几捆草柴,他们也把住所建了起来。……这五六方尺的面积,高不及肩,和猪圈差不多”(屠诗聘,1948,p6),见图2-34和图2-35。

这样的棚户区在开埠城市和北方新兴城市中都很普遍,其中住简陋瓦房者被列为平民,住草房者称为棚户。棚户区的居住环境潮湿、幽暗、肮脏,用水是靠马路边能自由开放的消防龙头,几千人用一只,污水只能倒在自家门前房后。

图 2-34 上海棚户(历史照片)

(朱懋澄, 1926)

“浦东之工人住宅”



“两家丁口九人住于一舟内”

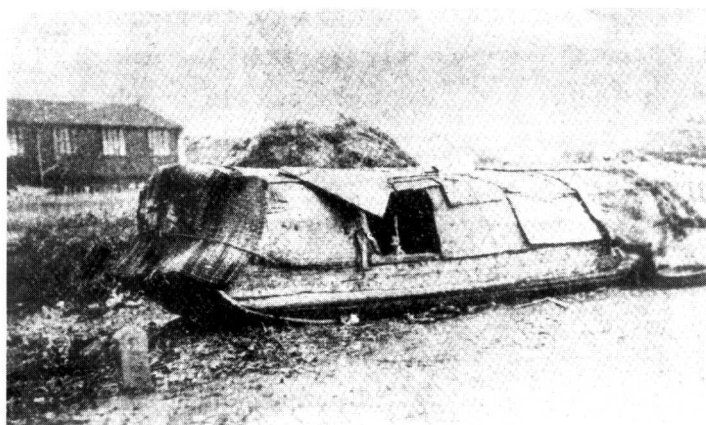
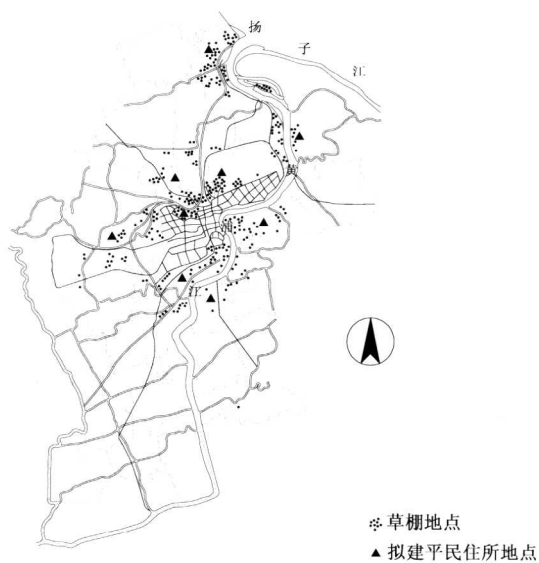


图2-35 1929年旧上海棚户分布和拟建平民住所地点

(王绍周编著, 1989, p569)



针对这些贫苦市民的住房问题以及棚户对城市环境的影响,20世纪30年代的南京市政府采取了开辟集中棚户区和平民住宅区的措施对其进行整治,可以作为城市政府所进行的这一类工作的代表。

从1933年中央大学社会系所做的《南京棚户家庭调查》(吴文晖,1933,p102)报告中我们可以了解到,在当时城市政府和上层社会的眼里,这些散布于城市各处的简陋棚屋从以下四个方面危害城市:“有碍观瞻;有碍卫生;有碍消防;有碍治安风化。”因此必须根本取缔。而实施的方法为取缔、改善、迁移和建筑平民住宅。为此成立了“棚户住宅改善委员会”。

在开辟棚户区方面,计划征地共3 000亩,每区先规划和整理基地,兴建道路、沟渠、公共厕所,供给净水,然后令棚户迁移到这里,按规定自建棚屋。棚户占地成排布置,每户占地划定为5.5米长、4米宽,里面一般还隔为前后两间。自建棚户的要求为“檐口高2.6米,四周泥墙或竹笆墙,全部泥地面,用皮槁木搭屋架,架上盖芦席及茅草”。<sup>3</sup>后来因防火的考虑,改为要求小青瓦屋面。按这些规定,建筑一处棚屋在当时约需30元。被市政府要求拆迁的棚户,由政府补贴10元,其余由棚户自筹。此外,政府在市政工程和学校、厕所等公共设施方面的投资,平均每户约40元,全部由政府补贴。在管理方面,设有管理员一人,并兼任民众教师,实施民众教育。从1935年到1937年,建设开放的棚户区有四所村、石门坎、七里街等处,拆迁棚户7 759户,其中4 111户在三处搭棚(图2-36)。

建造平民住宅方面,到1935年已建487户,这是由政府建设的低租金住宅。为使住户得以廉价租赁,平民住宅建设的“第一要义”是“建筑费省,维持费低”。<sup>4</sup>其建筑檐高2.4米,砖墙,青砖地面,杉木屋架,屋面用芦席和青洋瓦。如果每户一间3.5米宽、4.5米深的正屋,一间附屋

图 2-36 南京市劳工住宅计划图

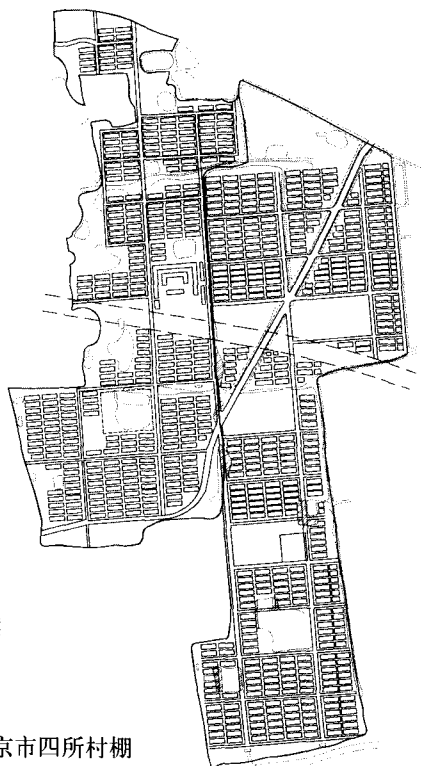
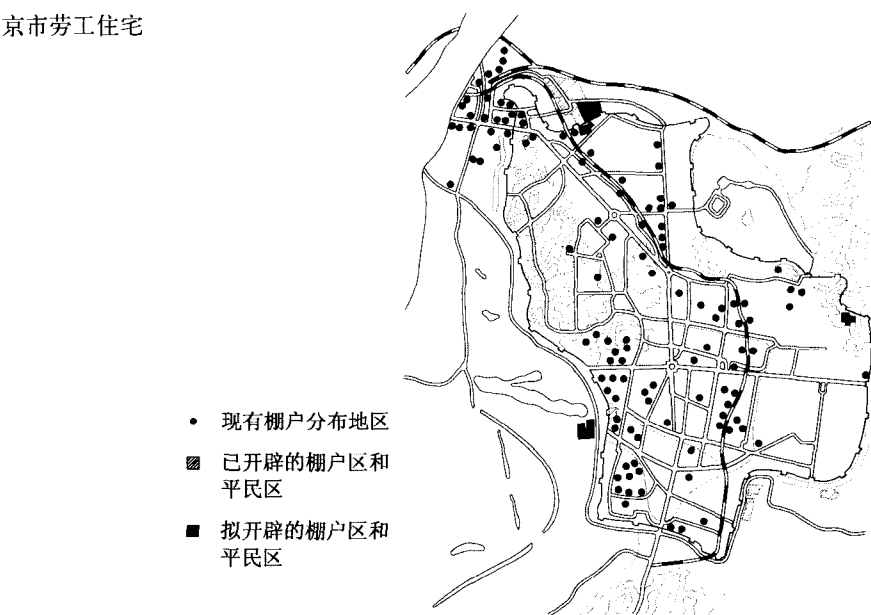


图 2-37 南京市四所村棚户区总平面图

作小厨房，加上市政和公共设施，以及地价，平均每户平民住宅成本为 120 元。<sup>5</sup> 棚户区和平民住宅区的规划原则都是 8 户一排，15 排为一段，9 段为一区，其中 8 段建房，1 段安排公共设施和绿化（图 2-37，图 2-38）。上海、青岛等城市政府建造的平民住宅也采用类似的格局。

南京政府所建棚户区和平民住宅区当时总称为“劳工住宅区”，原计划开辟 9 处，从 1935 年开始，每年拆迁



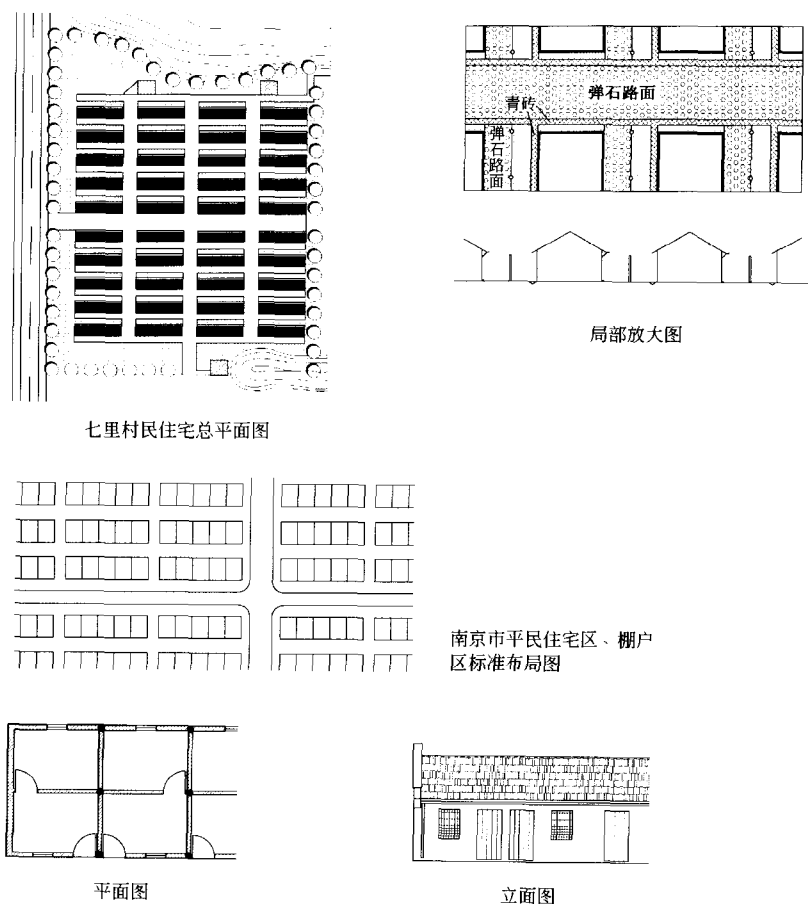


图 2-38 南京市七里街平民住宅计划图

5 000 户分散棚户和平民到这些地区。<sup>6</sup>但是 1937 年抗战爆发后,劳工住宅区的建设不得不停止,已建好的少量劳工住宅区也在战火中遭到不同程度的破坏。及至 1948 年,又曾再议建造平民住宅的计划,但是没有付诸实施。

同一时期,在南京市还曾建造过一处“救济收容所”和一处“女子习艺所”,二者都采用非常便宜的建造方法,用来收容一些无家可归的难民。这两处一共可以收容难民 1 000 多人,在当时已经算是相当可观了。

## 注释

1 南京市政府于1935年10月提交了一份报告：《南京市劳工住宅区之过去与将来》，此为当时调查所得的数据，而报告中指出，未登记的棚户家庭数量也不少，因此这只是一个不完全的统计。

2 资料来源：《统计表中之上海》（罗志如，1932）中第16，21，24页各统计表。

3 同注1，3页。

4 资料来源：《南京市土务报告》（南京市工务局），1937，p128。

5 同注1，13页。

6 同注1，9页。

# 第三章 现代城市住宅早期发展的 凋零期（1938—1948）

## 3.1 战争对城市的破坏与居住状况恶化

1937年抗日战争爆发，中国北部、东部、南部大片国土沦陷，城市遭到战争的严重破坏，建筑活动停滞。

对于城市中的普通居民来说，由于住宅建设的停滞、战争的破坏以及难民的拥入，房屋紧缺的状况十分严重。而且大部分居民的收入降低，支付房租的能力下降，所以多户家庭合住一栋住宅的现象比比皆是，住房更加拥挤。许多大城市近郊的棚户也随战乱年年增加。以上海为例，据1947年的统计（上海社会科学院经济研究所城市经济组，1962），全市有棚户5万余户（图3-1）。原来在上海和南京建造的平民住宅也有一部分毁于战火。

抗战结束以后，内战接踵而来，房地产业萧条，除了少量政府部门投资的为工作人员提供的住宅建设外，只是修补一些在战争中遭到破坏的住宅。长春、哈尔滨等被日本占领并作为战略基地的城市虽有一定的发展和建设，但是普通的住宅建设极少。

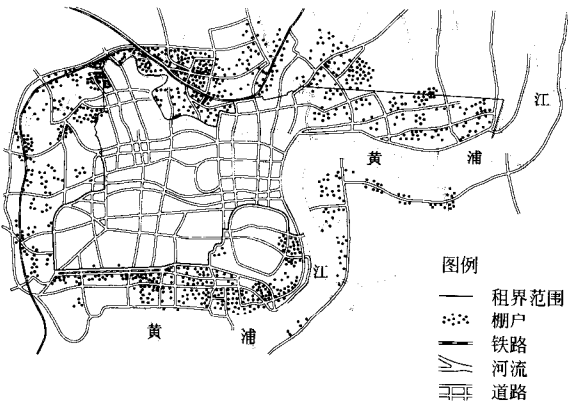


图 3-1 解放前上海棚户分布示意图

### 3.2 租界区的畸形繁荣

上海和天津的租界区成为沦陷区中的“孤岛”，有产者纷纷迁入租界区躲避战祸，上海市区人口在1937年到1945年之间增加了二百多万，到1945年达六百万。在这种情况下租界区内又陆续建造了一批为富裕阶层服务的新式里弄、联立式花园住宅和单元式公寓住宅。有代表性的是上海的上方花园（1938）、上海新村（1939）、福履新村、懿园，天津的桂林里、云成里等。它们的居住对象主要是战争期间移居租界的达官贵人和工商业巨富，因而住宅的建筑面积和占地面积都比较大。例如在高级的独立式和半独立式花园住宅中，绿地面积特别大，房高与房距之比在1:1以上。而且内部装修标准高，外观更为丰富多样，有的体形相当复杂，而住宅类型上没有什么新的发展。

### 3.3 西南城市的人口激增和住宅建设

1938年国民政府从南京迁都到重庆，同年拟定了把工业建设重点放在西南的建设计划，主要发展与军事相关的重工业。工业在基础薄弱的西南地区发展主要依靠东部工业的内迁，并通过拨款、投资、贷款等方式鼓励和扶持内迁的和当地的工业建设。到1940年底，从沿海地区迁入内地的工厂近450家，从沿海地区招募技工12 000余人，工程技术人员2万多人（齐大云、任安泰，1991，p190）。

因人口和工业的内迁，后方西南地区的城市重庆和成都经济发展起来，建筑活动较为活跃，曾经由政府建造过一些公共建筑和住宅，但是有规划的成片建设不多，其中成都新村的建设是比较突出的。

20世纪40年代初，成都人口由1937年的46万猛增至83万，住房供不应求。成都市长亲自挂帅，在当时的华西大学和四川大学之间，筹建成都新村。新村内规划了道路用地、住宅用地、公共建筑用地，划定街坊后，地皮标价，公开出售。这项规划对成都市区的发展起到了推动作用，但是由于

抗战期间财力物力艰难，没有取得多大的建筑成果。

与此同时，在成都的旧市区由华人营造商建造了一批平房合院式联排住宅和类似上海新式里弄的西式联排住宅，在住宅形式上没有突出之处。

经过100年的兴衰，中国早期的现代城市住宅建设在中国城市住宅发展历史上留下了特殊的一页，生动地反映了中国近代城市中传统民居建筑向现代化城市住宅转化的过程，创造了别具特色的城市景观，留下了一批宝贵的建筑遗产。至今我们还能够在这些城市中寻觅到那个时代的种种痕迹。在后来的几十年里，利用、改造、改善这些旧住宅，保护其中有代表性的建筑群又成了一个社会和专业人员共同关注的课题。



## 第二部分 社会主义计划经济时期的 住宅发展 (1949—1978)

张杰 王韬





## 概 述

中华人民共和国成立后,随着社会主义公有制和社会主义计划经济的建立,国家通过对私有住房的改造和发展公有住房,使公有住房逐步为城市住宅的主要方面。在1949到1978年近三十年的社会主义计划经济时期,中国城市住宅的发展一直受国家工业发展政策和与之相应的计划经济体制的影响和制约。

在这一时期,国家围绕重工业优先发展这一核心,通过计划经济,采取了高积累、低消费的政策,以保证重工业发展所需要的持续、大量投资和资源,并在此基础上形成了中国城乡二元化社会经济结构以及与之相配套的城市工资、福利、户籍等一系列制度。这些制度构成了这个时期城市住宅发展的政策与体制基础。在“为生产服务,为生活服务”的原则指导下,工业生产成为住宅发展的前提。城市住宅发展的目标是保证居民的基本需求,并服从工业发展,随时为之做出进一步的让步。

在社会主义计划经济体制下,中国发展了一套复杂的城市住宅福利体制。通过这一体制,国家控制着住宅建设的投资,并可以随时根据国民经济发展运行状况调整住宅发展政策。相应的住宅分配制度也对享受城市住宅福利的人群进行了严格的分级和控制,造成不同社会地位、不同所有制单位的城市居民的居住条件的差异。同时在城市中也出现了由各个单位管理的单位生活区住宅和由城市房屋管理部门负责的城市公房住宅的二元结构,并对这一时期中国城市形态的发展产生了深刻的影响。

在这一时期,国家长期推行了“先生产、后生活”的政策,使城市住宅水平一直维持在较低的标准,所以对于住宅规划设计而言,核心目标就是控制住宅造价与标准。为了控

制造价和快速发展城市住宅，国家广泛推行了标准住宅设计。住宅工业化虽然一直是这个时期城市的发展目标，但是由于受总体经济和工业发展水平的制约，再加上缺乏政策引导和资金推动，所以住宅工业化总体发展水平较低。实际上，在这三十年中建设量最大的工业化住宅主要采取了技术含量较低的砖混结构。

在国家强有力的干预下，这个时期的城市住宅建设与规划设计的发展表现出特殊而明显的规律性，即：在长期维持基本生活需求的低水平发展过程中，随着国民经济的发展状况，住宅建设在经济发展形势较好的时期得到了一定的发展，但在国民经济发展遇到波折时，住宅建设则产生较大波动。从总体上看，这一时期的住宅发展大致可为以下三个时期。

第一个时期是从1949到1957年间的国民经济恢复和第一个五年计划时期。这个时期是新中国城市住宅发展相对稳定和正常的时期，住宅建设投资维持在国家基本建设投资的10%左右的水平。这一时期逐步发展起来的住房制度、设计与技术规范等都为以后三十年中国城市住宅的发展奠定了基础。新中国建立初期，大量建设缓解了住宅短缺的矛盾。随着1952至1957年第一个五年计划的实施，住宅建设的重点转移到为生产建设服务上。配合“一五”计划，城市住宅建设引进了苏联的建筑标准、标准设计方法和工业化目标。“一五”后期，重工业优先政策造成的产业发展失衡的问题逐步显现，工业发展受到影响。在国家“先生产，后生活”的方针下，住宅建设标准第一次大幅下降。为了寻求符合中国国情的住宅建设模式，在中央“双百方针”的号召下，建筑师从标准、造价，以及居民居住习惯等方面对住宅进行了有益的探索。在这个时期，美学形式已成为住宅设计的一个次要问题。面对现实的经济形势，在新中国建立初期开展的

“社会主义现实主义”和“功能主义”的争执被迅速弃置脑后,住宅建设领域出现了比功能主义更为实际的态度,从而导致了以后相当一个时期内住宅设计的贫乏。

第二个时期是从1958到1965年的“大跃进”和国民经济调整、整顿时期。曲折的政治经济发展使这一时期的住宅发展产生剧烈波动。1958至1960年开展的“大跃进”和人民公社运动导致了国民经济结构的严重失调,也使住宅建设做出了巨大牺牲。在这一时期,住宅投资急剧下降,住宅建筑标准也下降到了建国以来的最低水平,节约成为住宅规划设计中压倒一切的原则。如何降低造价成为住宅设计的核心问题。在意识形态的影响下,在城市中还出现了昙花一现的人民公社。从1961年开始的国民经济调整、整顿,使城市住宅发展再次回到理性的轨道。在注重调查研究的气氛下,在这一时期住宅设计领域的探索不乏真知灼见。设计上有关合理分室、分户问题的讨论推动了各种小面积住宅的研究与发展,住宅区规划方面也出现了多种多样的设计形式。但是随着“左倾”思想的抬头,“节约就是革命”的思想在“文化大革命”前夕再次统治了整个住宅规划设计领域。

第三个时期是从1966到1978年的“文化大革命”及其影响期。在这一时期,席卷全国的政治风暴使国家的社会、政治、经济发展受到严重破坏。住宅建设在文革初期基本陷于停滞,进入70年代以后才得到了一定的恢复和发展。值得关注的是,在这个时期随着人口的增长和落后的农业发展,国家开始对城市用地实行控制,以保障基本的粮食生产。城市土地的短缺影响了城市住宅建设的发展。为了控制城市规模、节约土地,国家开始在大城市中鼓励建设高层住宅,并大幅度提高居住区的建筑密度。到1970年后期,人口的快速增长、住宅建设的缓慢发展、城市土地的紧张、建筑密度的增加都使得中国城市的居住状况面临越来越

严重的问题，改革已势在必行。

本部分将按这一时期中国社会经济发展的三个主要阶段分别论述相应的住宅政策、建设和规划设计的发展。

## 第四章 经济恢复与第一个五年计划时期的学苏及其反思 (1949—1957)

在中华人民共和国建立初期,城市住宅主要面临的是短缺问题。住宅的规划与设计采用了简单易行的方法以快速建造住宅。

从1953年开始,在苏联的经济和技术援助下,中国围绕第一个五年计划开始了社会主义工业化和计划经济体制的建立过程,并在这个时期奠定了新中国城市住宅发展的两个基础:城市住宅建设服务于工业化的基本政策和向苏联城市住宅建设模式学习的方针。

第一个五年计划末,中国学习的对象——苏联——内部发生了动摇:1956年苏共二十大上对斯大林时期进行了批评性的回顾。与此同时,中国工农业发展失衡带来的后果已经略现端倪。于是中国开始了一场对自身社会主义发展道路的讨论。城市住宅领域对前一时时期照搬照抄苏联的做法进行了批评,从而开始了苏联模式与中国国情结合的尝试。

### 4.1 城市住宅发展的社会经济背景

从1949年到1952年,是中华人民共和国建立后的经济恢复时期。政府面临的主要任务是:平抑物价,抑制通货膨胀,保证基本生活消费品的供给。1953年开始,国民经济的恢复工作顺利完成后,在苏联的帮助下,中国进入了第一个五年计划时期,并通过计划经济体制的建立与运行保障实现社会主义工业化政策的实施。

#### 4.1.1 计划经济体制的形成

中华人民共和国在1949年成立,面对的是战争遗留下的千疮百孔的国民经济。为了缓解严重的通货膨胀与财政赤字,人民政府采取了集中统一管理财政经济的政策,

使人力、物力和财力集中起来,迅速恢复国民经济,保证财政收支的平衡。<sup>1</sup>这一措施取得了良好效果,政府对集中管理体制充满了信心。随着苏联援助下的第一个五年计划的开始,对苏联模式的模仿进一步强化了这种中央权利高度集中的计划经济体制,<sup>2</sup>即企业和地方的人、财、物及产、供、销由中央有关部门统一管理的管理体制,使其成为重工业优先发展政策的有力保证。在此基础上,随着计划经济体制的建立,城市住宅的建设、分配与管理也采取了集中管理的办法,从而为福利住宅体制的形成奠定了基础。

#### 4.1.2 重工业优先的经济发展政策

新中国政府参照苏联在计划经济体制下实施重工业优先发展战略、迅速建立起社会主义工业基础的经验,按照马克思主义经济学的原理,制订了相应的产业发展政策。马克思主义经济学认为:在扩大再生产的过程中,“增长最快的是制造生产资料的生产,其次是制造消费资料的生产,最慢的是消费资料的生产”。这就是生产资料生产优先增长的规律。因此,在政府的“第一个国民经济发展的五年计划”中,将重工业列为优先发展的产业,<sup>3</sup>从而形成了以重工业为主的产业发展政策。这一战略深刻影响着这个时期中国的经济和社会发展,也决定了城市发展政策的方向和住宅建设在国民经济中的地位,即住宅属于所谓的非生产性建设。

在重工业优先发展的经济政策下,重工业建设快速增长,带动了国民经济的快速发展。按照“一五”计划规定的指标,工农业总产值将以年均8.6%的速度增长,工业总产值的增长速度将达到14.7%。而“一五”期间工业总产值的实际增幅超过了计划,实际年均增长18.4%。其中,生产资料生产比1952年增长210.7%,年均增长25.4%。生产资料生产在工业生产总值中的比重由1952年的35.5%提高到1957年的45%。<sup>4</sup>经济政策的效果非常明显。

从基本建设投资分配上可以明显看到政策向重工业的倾斜。五年全国基本建设投资共 588.4 亿元,用于工业部门的投资占 52.4%,其中重工业占 88.8%。五年施工的工矿建设单位达 10 000 个以上,其中限额以上的有 921 个,<sup>5</sup>比计划增加 227 个。围绕这些工业项目,社会主义工业化的基础在“一五”期末已初步成型。社会主义工业(包括全民所有制工业和集体所有制工业)在整个工业中的比重由 1952 年的 44.8% 增加到 1957 年的 72.8%。随着经济主体的一元化,通过实行全行业公私合营对资本主义工业进行改造。到 1957 年,资本主义工业在工业总产值中的比重已不到 0.1%。<sup>6</sup>相应地,城市住宅建设的投资主体和住宅的所有权也越来越趋向于一元化的公有制。

#### 4.1.3 城乡二元经济结构的形成和城市的低工资制度

对于刚刚从战争创伤中恢复的中国经济来说,执行重工业优先发展的政策所面临的最大困难就是,如何筹集建立重工业及扩大再生产所需的巨额资金。仅仅依靠当时的社会积累,远远不能满足需要。为保证重工业优先发展战略的实施,政府依靠高度集中的计划经济管理体制,通过行政力量来组织和配置社会经济资源,进行强制性工业化积累。

这种政策的具体办法是:通过工农业产品的不等价交换和税收等形式把农业的资源强制转移到工业领域,以支持工业的扩张和发展。为了保持工业的高增长,同时避免出现城市化与工业化争夺资源的局面,政府还建立了一系列的工业化配套制度和措施。从而形成了城市搞工业,农村搞农业的二元经济发展格局(王积业, 1996, p2—3)。

为控制工业生产的成本,国家把国民收入的大部分用于扩大工业再生产,城市执行了低工资制度。这个制度贯穿了 1949—1978 年整个时期。在这种高积累、低消费的政策下,出现了“先生产、后生活”的口号。为保证基本

生活需要,对城市居民发放多种补贴与实物福利,其中也包括住宅。这也是这个时期城市住宅长期低水平、低标准发展的根本原因。

#### 4.1.4 城市化发展与城市建设

在这个时期,尤其是“一五”期间,新政府在重点发展重工业的战略指导下,围绕投入施工的900多个大型工业项目,采取了“重点建设、稳步前进”的城市发展方针,新建了6个城市,大规模扩建了20个城市,一般扩建了74个城市。城镇人口比重稳步上升,八年间平均每年增加城镇人口445万,年均增长率7.06%。同时期的总人口年均增长率为2.24%。在所增加的城镇人口中,机械增长占了56%。八年间城镇化水平由9.05%上升到13.08%,年均增长0.5个百分点,略高于世界平均速度(周一星,1997, p109)。这说明“一五”期间,经济增长与城市化是协调发展的,但是城市人口的迅速增长使原本就短缺的城市住宅面临更大的压力。

出于国防和解决地区差别的考虑,“一五”计划的694个重点新建工业项目中,只有不到1/3分布在沿海地区(董鉴泓,1955, p1—12),其余均在内地。新兴工业城市主要分布在内地的原材料、能源丰富的地区,并围绕工业建设项目形成。

不但新城市的经济建设以重工业为主,原有大城市的经济发展也采取了同样的政策。把原有的消费性城市改造成生产性城市成为这些城市面临的主要任务。按照马克思主义理论对城市的理解,社会主义城市应该是生产资料生产的基地,而不应是消费性的城市;社会主义城市人口中工人阶级应该占大多数。因此,即使是在北京这样的首都和历史名城,1949年成立的都市计划委员会也提出:首都既是政治中心,也应是一个大工业城市。在此后的1954年和1957年的北京都市计划中都反复强调了这一原则。<sup>7</sup>由于



经济和规划上的考虑,多数新建工业区建设在旧城市外围。<sup>8</sup>相应地,在这些新建工业区周围也同时建设了大量的附属生活区,它们构成了这个时期城市住宅增量的主要部分。

#### 4.1.5 来自苏联的影响

由于历史和意识形态的原因,新中国成立后与当时的苏联在政治、经济、军事、文化等方面建立了广泛密切的联系与合作。“二战”结束后,苏联就投入了大量的战后城市重建和住宅建设工作,已经积累了一定的经验。苏联模式对这个时期中国的经济发展、城市建设等方面都产生了深刻的影响。在经济恢复时期,中国已经在苏联的帮助下开始进行近50个大型建设项目。“一五”计划的编制、高度集中的计划经济体制的建立和重工业优先的发展政策都学自苏联。“一五”的重工业发展政策的核心,就是得到苏联技术、设备和人员援助的156个重点项目。很显然,苏联是新中国在社会经济建设的许多方面模仿的对象。这种影响同样涉及到城市住宅领域中住宅规划设计、体制等各个方面。

### 4.2 城市住宅发展的相关政策与状况

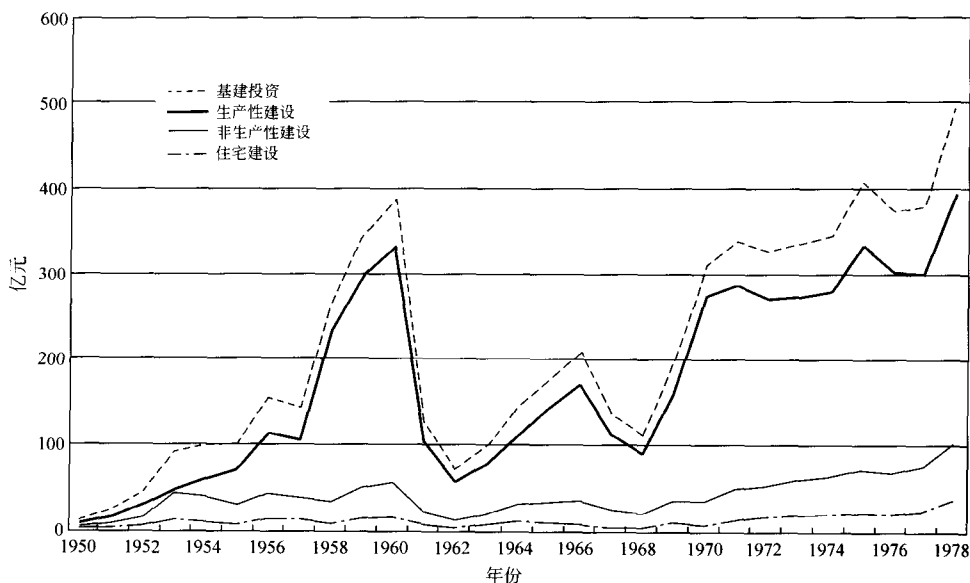
#### 4.2.1 城市住宅发展政策

##### 4.2.1.1 城市住宅建设在经济发展战略中的地位:

##### 先生产、后生活

在新中国的经济发展战略中,城市住宅建设被确定为消费资料的生产,属于基本建设中的非生产性建设。按照马克思主义的观点,这是社会扩大再生产中增长最慢的部分。在重工业优先的发展政策下,要求消费让位于生产,以达到集中力量 and 资源快速发展重工业来带动整个国民经济的目的。因此,作为非生产性建设,城市住宅建设在国民经济中一直处于次要地位(表4-1)。

表 4-1 基建投资、非生产性建设与住宅投资变化



#### 4.2.1.2 为工业生产服务的住宅建设：工人新村

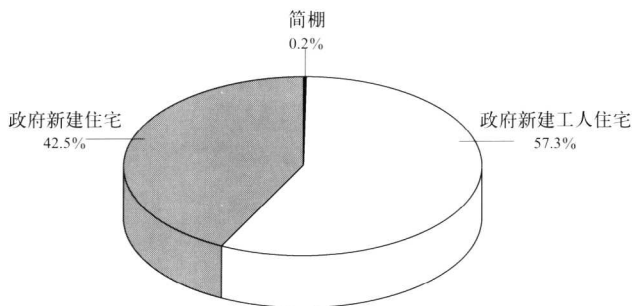
“一五”前，在旧城区，城市建设以环境卫生改善、基础设施建设为主。<sup>9</sup>“一五”计划开始后，在建设社会主义工业城市和变消费城市为生产性城市的原則下，围绕重点建设的工业城市开始经济建设，新的市政设施建设相对集中在新兴工业城市和旧城市城郊的新建工业区。为缩短工人上下班交通距离和充分利用城市基础设施，新的工人居住区——工人新村——在新兴工业城市和城市外围工业区的附近形成。工人新村成为这个时期城市住宅发展的主要途径，而旧城区的改建相对较少。以上海市为例，1957年居住房屋总面积比1950年增加了480多万平方米，其中工人住房占了57.3%（表4-2）。

#### 4.2.1.3 城市住宅所有权的变革：城市公有住宅的

##### 形成和私有住宅的改造

在中华人民共和国成立以前，城市住宅是以私有制为主的，以武汉市为例，1949年私有房屋占城市房屋总量的

表 4-2 上海市 1957 年比 1950 年增加的住宅面积



84.32% (蔡德容, 1987, p35)。新中国建立后, 随着社会主义公有制的形成, 新政府接收了国民党政府财产, 接管没收了帝国主义国家、官僚资本家等的财产, 在此基础上形成了公有房地产。<sup>10</sup>

对于城市私有房屋, 新政府认为不能像土地革命解决农村土地问题那样采取剥夺的方式。因为“城市私人房主对房屋的占有一般不是封建性质的, 而是资本主义性质的。在新民主主义革命时期, 这种资本主义性质的房屋所有权, 应当和其他官僚资本以外的私人资本的所有权一样地受到保护”。<sup>11</sup>从1949年至1956年期间, 政府对于城市中小房地产主采取了保护政策。所以, 直至1956年, 城市住宅中公有房屋仍只占很少一部分, 而私有房屋占了绝大多数。在这一时期国家经济力量有限, 私有住宅交易与租赁市场的存在, 在一定程度上缓解了当时城市住房短缺的压力。以北京市为例, 解放初期市区房屋约120万间, 其中公有房屋只有28万间, 而私有房屋有92万间, 其中一半是出租房屋。当时北京市居民共有41万户, 租住房屋的有33万户。私有住宅租赁没有统一的标准。这个时期在住宅总量中占少数的公有住宅由政府的公房管理部门管理, 租金标准较为合理, 除正常的管理、维修外尚有节余。<sup>12</sup>

随着社会主义过渡时期的结束, 中国进入社会主义时期, 开始加速全面实施社会主义公有制。在1952—1956

年的生产资料所有制的社会主义改造基本完成后,政府在1956年提出了《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》(毕宝德,1994,p22—23),开始了私有住宅的公有化。在此后的近二十年内,全国范围内私有房屋在城市房屋总量中所占的比重一直呈下降的趋势。到1978年,全国范围私有房屋的比例已经降到9.9%(王晓鸣,1988,p59)。

## 4.2.2 城市住宅体制建立与住宅建设

### 4.2.2.1 福利住宅体制的形成

在建国初期经济基础薄弱、生活资料匮乏的情况下,新政府对于干部和部分城市居民沿袭了供给制或半供给制的办法,将消费品的供给分为若干等级,以保证基本消费品的供给。住宅也是供给的内容之一。工业化政策开始实施以后,城市执行低工资、低消费政策,住房虽然实行了租金制,但是住房仍然不是一种生活消费品。到50年代中期,社会经济得到一定恢复。1955年,国务院发布了《国家机关工作人员全部实行工资制和改行工资制的命令》,规定从1955年7月起,国家机关工作人员中实行的包干制一律由货币工资取代。同时,还出台了相应的《中央国家机关住用公家宿舍收租暂行办法》。各地的住房租金也按照国家干部的房租标准进行了调整,但是这种调整的主要趋势是下降。

为什么租金会下降呢?前面提到,为保证重工业优先的发展政策,政府采取了农业资源向工业强制性转移的政策。对于城市,政府的主要手段是控制消费和工资的增长而增长。具体办法是:控制城市人口,实行城市居民基本消费品的配给和补贴制度,控制工资水平随工业化水平的增长而增长,从而保证资源向工业化积累上的集中。这正是住宅实行低租金和福利分配制度的原因。这样做的好处是,住房供应完全掌握在政府的手中,住房的产量、标准、

消费量、分配等都由政府决定,可以根据经济运行情况及时调整。职工在控制消费的政策下,一直领取低工资,其中也只包含很少一部分的住房消费。住房分配制和低工资结合,逐步形成了以低房租为特征,由国家包下来,看似无偿分配的住房制度。

#### 4.2.2.2 计划经济下的城市住宅建设管理体制

集中管理的计划经济体制同样体现在城市建设中,这主要表现在城市公有住房的建设、管理和分配体制等方面。

**新建公有住房的建设管理体制:“单位社会”的成因** 随着计划经济体制的逐步建立,城市住宅的投资主体逐步趋向一元化。城市新建住宅的投资90%以上来自国家。1956年5月8日,国务院颁布了《关于加强新工业区和工业城市建设工作几个问题的决定》,强调“为了使新工业城市和工人镇的住宅和商店、学校等文化设施建设经济合理,应逐步实现统一规划、统一设计、统一投资、统一建设、统一分配和统一管理。”在新工业区建设中,明确了各工业主管部门和地方政府的责任与权限,规定新建厂区及生活区内和区外专用的基础设施、道路房屋建设由项目主管部门负责,此外的公共使用的基础设施、道路与服务设施由地方政府投资建设。由此,形成了住房建设投资体制中的“条块分割”现象。

在这种体制下,各个单位、企业负责建设各自的职工住宅。一般的做法是通过列入部门年度基本建设计划,获得上级部门划拨的资金,土地由地方政府无偿划拨,单位内部成立专门的机构来负责职工住宅的建设与分配。按照这种单位与地方“条块分割”的投资体制,地方政府不能获得足够的资金发展公共文化、娱乐和卫生设施,而每个单位无论其居住区规模的大小,都要建立一整套基本的生活福利设施,以满足职工的基本生活需要。因此,工作单

位不再仅仅是城市社会中的一个经济单位,同时也成为了一个基本自足的生活单位。居民可以不出生活区的大院就可以获得日常生活的所有必需品,保证基本的物质、文化生活,整个城市就由这些一个个的“单位社会”组成。

这种“单位社会”在城市的地理分布上也很有特点。为方便职工上下班,一般单位都就近安排职工生活区,尤其在城市郊区的新建工业区,往往在工厂选址的初期就已经把生活区考虑进去,形成厂区与生活区毗邻的现象。由于新区城市基础设施往往不足,生活区内的设施就更加面面俱到,从独立的供暖系统到职工医院,甚至还有自己的中学。城市新区就是由一个个这样的“单位社会”围绕道路系统形成的。在旧城区,单位兴建生活区时同样也尽量靠近工作地点,但是获得完整的土地相对比较困难,居住与工作分离的现象较为普遍。由于可以利用城市的文化、娱乐和医疗卫生设施,加上用地局促,这些生活区内部的生活服务设施没有新区完整,也常常有几个相临的不同单位生活区共建一套设施使用的情况。

**城市管辖的存量公有住房管理** 在城市住房管理机构方面,早在1948年12月20日,中共中央就颁发了《关于城市中公共房产问题的决定》,设立了城市公共房产管理委员会,下设公房管理处,统一管理分配城市中一切公有房屋。随着私有房屋的社会主义改造和住房投资体制的一元化,公有住宅的数量和比重大大增加。1956年中央成立了城市服务部,下设城市房地产管理局,主管城市住宅工作。

从所有权和管理方式上分,城市住宅主要有直管公房、自管公房和私房组成。直管公房是由城市房管部门直接管理的住房,自管公房是由单位自己负责管理的住房。城市直管公房大多来自没收的私有房产,由于一方面缺乏新的投入,没有房源;另一方面租金标准过低,使得房屋年久失修,一直处于“租不养房”艰难维持的状态。而且,

住房往往位于城市旧区,缺乏基础设施,同时由于房少人多,住房条件和环境状况普遍较差。“大杂院”是这类住房的一个典型代表,原来由一个大家庭居住的四合院或里弄中的一套住宅被接管后,往往成为一个单位的宿舍,由许多家庭合住,造成很多干扰和不便,而且很多没有自来水和厕所等基本的生活设施。

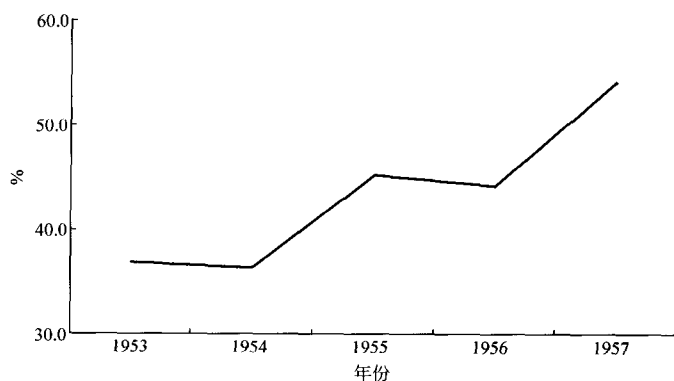
**城市住房分配体制** 上述两种类型不仅代表了“条”与“块”两种不同的住房建设管理体制,同时也基本上是城市住房分配体制的缩影。单位和企业被分为国营和非国营两种主要类型,前者主要是中央、省市、区县各机关部门以及全民所有制的厂矿企业,而后者主要是集体所有制单位。前者的干部职工的住房是列入国家年度计划,由国家统一投资建设并分配的;而后的职工并不享受分配新建住房的权力。因此,新建住宅主要分配给国营单位的职工,非国营单位的职工只有租住旧房,就像“大院”与“大杂院”的区别,他们的住房条件也存在较大的差异。住房条件的差别不是由个人收入决定,而是由单位的性质决定。例如:据1983年的调查,北京市中央单位职工的人均住宅投资为1 880元,人均居住面积为8.29平方米,而市级单位分别为490元和5平方米(邓青,1995,p23)。

在1955年薪金制工资等级制度确立后,中央制订了相应的住房等级标准,成为此后各单位住宅建设与分配标准的依据。城镇新建住房的分配主要还是按等级供给,基本上沿袭着过去供给制、半供给制的模式,工资中的住房含量极少。在集中管理体制下,形成了一整套住房集中、统一分配的办法。<sup>13</sup>

#### 4.2.2.3 城市住宅建设的增长

从1949到1957年中国城市住宅进入了增长较为迅速的时期,城市住宅投资占基本建设投资总额的比重一直保持在9%左右的水平,<sup>14</sup>国家投资建成的住宅八年累计共11 000多万平方米,“一五”期间住宅竣工面积占基本建

表 4-3 “一五”期间北京市住宅竣工面积占总竣工房屋面积的比例变化



设投资房屋竣工总面积的 35.5% (王晓鸣, 1988, p57)。

以北京市为例,“一五”期间住宅房屋竣工面积逐年增加,同时住宅建筑在房屋建筑总面积中的比例也逐年增加(表 4-3)。<sup>15</sup>

随着大量的城市住宅建设,城市住房状况得到了一定程度的改善。但是,由于住房短缺问题较为严重,再加上新建住宅的速度跟不上城市人口的快速增长,城市住宅仍然供不应求。

#### 4.2.2.4 城市居民居住状况

这个时期的城市居民居住状况比较复杂,这是由于城市住宅体制尚未过渡到一元化的公有制。总体上,城市住宅可以分为城市旧住宅和新建公有住宅。城市旧住宅仍然是城市居民解决居住问题的一个主要途径,居住水平参差不齐。例如:根据 1955 年在北京旧居住区进行的调查,在调查区域内,工人家庭人均居住面积为 4.51 平方米,人均居住面积在 5 平方米的家庭占 77%,而整个人口的实际人均居住面积仅为 2.69 平方米。其原因在于这个时期旧城区的出租房仍以租私房为主,房租较高。这部分住宅主要是 1949 年以前建设的合院或里弄住宅,出租后分由几家合住。由于缺乏城市基础设施的建设,用水、供电、厕所等



设施条件都很差。

在城市新建公有住宅中,人均居住面积在4~7平方米左右,但是根据单位的不同性质有所差别,例如:中央直属部门的住宅水平要比厂矿企业高。这些住宅一般都有较完备的基础设施和生活服务设施,但是由于实际居住标准较低,厨卫一般为几户合用或每层、每楼集中设置。虽然条件比旧城区要好,但是“一五”时期由于执行“合理设计,不合理使用”的设计政策,造成原本为远期一户使用的一套大面积住宅由几户家庭使用,也给住户的生活带来很多不便。

### 4.3 城市住宅规划与设计的几个发展阶段

#### 4.3.1 经济恢复时期住宅短缺问题的缓解

在50年代初的经济恢复时期,政府的主要精力集中在社会经济秩序的恢复与稳定上。由于城市住宅面临极度的短缺,危及社会稳定,所以城市住宅问题受到相当的重视。一方面,政府通过城市基础设施的改善,提高城市原有住宅的居住水平;另一方面,采取简单易行的方法大量、快速的进行城市住宅建设。

##### 4.3.1.1 住宅设计:解决住宅短缺问题的廉价方法

为了解决建国后即面临的住宅极度短缺问题,解放后在新兴工业城市和城市的外围工业区兴建了一批半临时性的成片的行列式低层住宅或宿舍式楼房(图4-1)。

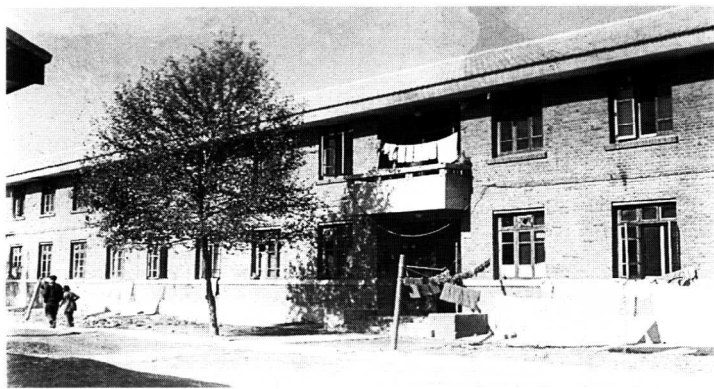
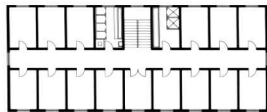


图4-1 北京和平里  
5 000 宅



由于住宅建设的目标是在资金有限的条件下快速建造和容纳尽可能多的家庭,所以新住宅采取了最为简单和方便施工的设计。住宅以一层为主,每户按家庭成员人数的不同分配为1至3间住房,厨房、厕所、浴室等设施大多数是合用。在一些地区也有个别的职工住宅,其设计沿袭并发展了解放前的里弄住宅形式(图4-2a)。

此外,许多城市结合城市基础设施和环境改善,进行了贫民窟的改建。大多数城市在解放前基础设施发展缓慢,居住状况和环境条件普遍较差,尤其是城市中的贫民窟,严重影响着居民的健康。对于城市旧区,国家在“一五”期间提出了“不是工业集中的城市,只需进行工业区和工厂的规划,不要进行旧城的改建,尽量利用原有城市的建筑物……”(董鉴泓,1955,p12)。在旧城建量不大的情况下,城市建设投资主要集中在对于贫民窟地区的基础设施建设和相应的房屋改造上。例如:北京的龙须沟、陶然亭的疏浚整理。在上海,从1949年到1956年自来水管增加了24.9%,新建1 000多处供水点,其中大多数位于贫民住宅区。

#### 4.3.1.2 居住区规划:邻里单位

除了行列式居住区,邻里单位也在这个时期的居住区规划中得到应用。前者由平行的南北朝向的低层住宅组成,是最为简便易行的形式。在中国绝大部分地区的气候条件下,南北朝向布局的优势在于:可以在冬季充分利用日照,在夏季躲避下午强烈的阳光,同时有利于良好的通风。因此,几千年来传统中国城市的住宅都是以南北朝向为主。由于新住宅大都没有供暖设施,所以布局形式对于居民的基本生活具有重要的作用。在住宅投资不足条件下,利用最基本的自然条件提高生活环境质量是最简单有效的方法。因此,行列式在这个时期被大量的采用。平行排列的南北朝向住宅有施工方便、用地节约、管线造价低的好处。但是居住区的空间单调是其最大的缺点。



图4-2 上海曹杨新村住宅

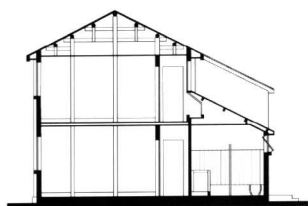
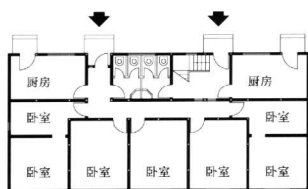


图4-2a 单体平面图、剖面图

剖面



二层平面



一层平面

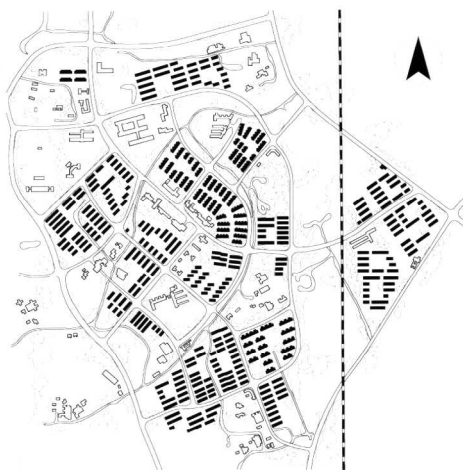


图4-2b 上海曹杨新村总平面图

邻里概念早在建国前就被介绍到中国。随着大规模城市住宅建设的发展,如何组织居住区居民的生活配套设施和管理问题成为住宅区规划设计不可回避的课题。一些规划设计开始尝试引入邻里单元的概念规划设计新居住区。1951年开始修建的上海曹杨新村在某种程度上就采取了邻里单位的形式。整个居住区总面积94.63公顷,从中心到边缘约0.6公里,步行只需7~8分钟。中心设立各项公共建筑。为了维持“一定规模的公共建筑和居民经济情况”,新村人口比一般邻里单位多(汪定曾,1956,p1)。曹杨新村的设计在居住区内部组织、与自然环境结合上是成功的(图4-2)。但是,在苏联的居住区规划思想引入后,由于意识形态的原因,曹杨新村被作为资本主义城市规划思想的体现予以了批判。<sup>16</sup>

#### 4.3.2 全面学习苏联的“一五”前期:模仿与形式主义

在成功地度过经济恢复时期进入第一个国民经济五年计划时期后,中国在1953年开始了大规模、有计划的社会主义建设。因为经济、技术和意识形态的原因,苏联的社会主义工业化模式成为了中国学习的对象,并深刻地影响了这个时期中国的社会、经济发展,也给城市住宅的规划设计思想留下了深深的烙印。在城市住宅建设上,来自苏联的标准设计方法、居住区形式开始被广泛应用。在此影响下,这个时期的住宅建设以全面学习苏联为主要特点,而国情的差距在引进苏联模式的初期被忽视。

##### 4.3.2.1 苏联标准设计方法的引入

虽然在经济恢复时期进行了一定的城市住宅建设,但是住宅短缺仍然是1953年后的中国城市普遍面临的问题。随着社会主义工业化建设的开始,苏联的住宅工业化思想被引进中国。苏联的建筑工业化方针是在苏共第一、第二次全苏建筑工作会议上提出的。住宅建筑工业化的优点是可以加快修建速度、降低造价和节约劳动力,大量、快

速和廉价地提供城市住宅，其内容主要包括设计标准化、构件工厂化和施工装配化三个方面。进入“一五”后，这种快速解决住房短缺的方法也被引进中国。由此，在中国的城市住宅规划设计领域出现了标准设计的概念（闵玉林，1955，p1）。

“一五”时期，随着快速工业化政策的实施带来了大量的基本建设任务，而建筑设计、施工技术人员非常短缺。标准设计方法的引进弥补了这个问题，使设计效率提高，较好地配合了基本建设工作。

中国的东北地区是最先引进苏联的住宅标准设计方法的地区，早在1952年就在苏联专家的指导下开始了标准设计。到1953年，东北地区利用标准设计施工的住宅面积已有67.9万平方米，占同期建筑总任务的34%。<sup>17</sup>自1955年开始，国家建委委托建筑工程部和城市建设部分别组织制订工业与民用建筑标准设计。住宅建筑标准设计由城市建设部负责，并按照东北、华北、西北、西南、中南、华东六个地区分区编制。住宅建筑主要是砖混结构，采取住宅单元定型和由单元组成的整栋住宅楼定型，包括建筑、结构、给水排水、采暖、电气照明全套设计（周金祥，1985，p348）。

#### 4.3.2.2 最初的住宅标准设计及与中国国情的反差

住宅标准设计的主要原则是：按照标准构件和模数原则设计标准单元，通过标准单元的组合变化形成不同的住宅建筑，最终形成居住区多样化的群体。因此，对于住宅建筑设计来说，最基本的细胞就是居住单元。居住单元是由共用一个楼梯的几户住宅组成的，其优点是：一、每套住宅是隔绝的，比较安静；二、平面紧凑，管线集中，减低造价，保证较高的建筑密度；三、中间的、尽端的、转角的不同外形和套型的基本单元可以组成不同长短、外形

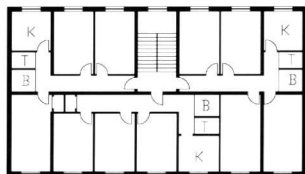
和层数的组合体和住宅楼,满足使用上、群体上的多样性要求,同时使构件标准化、工厂化,加快建筑速度(闵玉林,1955,p5)。

苏联的标准设计方法带有明显的计划经济色彩,国家制订的定额指标体系是住宅标准设计的依据。定额指标体系通过对住宅人均面积或户均面积和造价的规定,使国家可以很精确地确定经济计划中住宅投资建设的规模与产出,这对于住宅建设基本上完全由国家投资的计划经济模式是非常重要的。在标准设计方案的基础上形成标准图集,从而成为所有城市住宅区规划建设和构件生产的依据。

随着住宅标准设计的引进,苏联的定额指标体系、内廊单元式平面也同时被引入中国。但是,当时引进的苏联住宅定额为人均9平方米居住面积,而中国的实际居住水平为人均4平方米左右,两者之间存在巨大的反差。因此中国在住宅标准设计实践中提出了“合理设计、不合理使用”的口号。它的前提是,随着生产力的快速发展,居住水平很快就会提高。由于住宅寿命较长,所以应按远期的标准设计,标准过高的住宅暂时由几家合住,认为随着社会主义的发展这种不合理的情况很快就会结束。这也就是“远近结合,以远期为主”的原则。这个原则的实施,使得初期的城市住宅标准设计中住宅的面积标准远远高于中国当时的实际居住水平。在实际使用中这种高标准的住宅必须几个家庭合住。其结果是1954年以前的住宅标准大多脱离了当时中国的实际,按照人均6平方米,甚至远景9平方米的标准设计,造成了一批标准过高的住宅(周金祥,1985,p348)。这些住宅的套型偏大,以三四室户为主,通常由几家合住;同时房间也偏大,每个居室居住人数多,产生了严重的家庭间和家庭内的相互干扰问题(图4-3)。这种思想在此后很长时期都影响着中国的



图 4-3 华北 301 住宅标准设计



城市住宅设计。

另外，由于苏联与中国地理气候条件很不相同，内廊单元式的住宅平面设计也很不符合中国人的居住、生活习惯，住宅的日照、通风条件也不理想。尤其在合住的情况下，不但不便于开门通风，而且住房朝北的住户终年不见阳光。但是，这些矛盾在引进的初期并没有得到重视。随着标准设计的推广，这种居住形式很快被广泛采用。从这个时期开始，单元式住宅成为了中国城市住宅的主要发展形式。

#### 4.3.2.3 意识形态作用下的住宅建筑形式：“社会主义内容，民族形式”

“二战”后，正是现代主义建筑思想在欧美战后重建中大显身手的时候，而在中国当时的建筑理论界受到苏联影响，现代主义建筑被认为代表着资产阶级审美情趣而受到批判。苏联提出了“社会主义现实主义”的建筑创作理论，在当时体现为占主导地位的“社会主义内容，民族形式”的设计方法。

新国家的建筑需要新的形式，中国建筑师开始试图在中国的建 筑传统中寻求“社会主义内容，民族形式”在中国的表现形式。经过对中国的建筑历史进行研究与挖掘，一些建筑师找到了传统建筑大屋顶与苏式立面构图的解决办法。按照西方古典三段式的建筑构图原则，使用中国

古典建筑的坡屋顶作为建筑的顶部处理，同时将西方的建筑雕饰与中国建筑的古典构件和图案结合起来。事实上，这种做法是中国第一代接受西方建筑思想的现代建筑师所一直努力的方向。在解放前中国现代建筑在这方面就已有相当的摸索和实践。在1955年因经济原因遭到批判以前，这种形式得到了充分发挥的时机，被认为很好地体现了社会主义新中国的伟大与民族特色，并且也被运用到许多住宅建筑中（图4-4）。“社会主义内容，民族形式”在这个时期城市住宅建筑中的另一个反映是对中国传统民居建筑的借鉴，例如：50年代初北京有的高校住宅中就采用了传统的五花山墙、垂花门和窗楣等手法（图4-5）。但是这种采用民居的手法并没有在全国广泛推行。因为北京学苏行动快，所以在建设实践中予以了尝试。但在其他省市，这一思潮尚未被付诸行动，就被后来的批判大屋顶的运动所否定。

建国初期全社会对未来美好住宅的期望和“一五”初期运转良好的经济状况使得建筑师在这一时期对城市住宅建筑的美学形式问题比较注重，但在一定程度上有形式主义的倾向。这种做法对于战后城市重建中迅速形成城市景

图4-4 北京景山后街宿舍大楼







图 4-5 北京大学公寓  
(1952 年)

观是有效的,但也存在仅仅从立面出发而忽视住宅实际使用的问题。例如:在“民族形式大屋顶”的住宅中,阳台的设置完全出于立面构图的考虑,而并非从每户对阳台的实际需要出发。

#### 4.3.2.4 受苏联影响的居住区形式的出现:周边式街坊

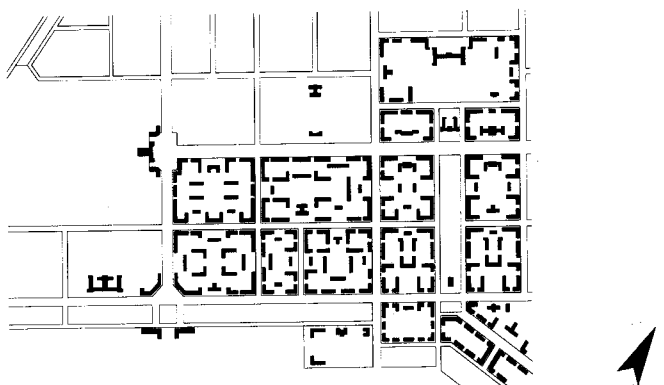
苏联的影响同样也体现在居住区布局形式上,中国这时的居住区布局出现了周边式街坊。这种来自欧洲的城市居住区形式在布局上一般都有强烈的轴线,建筑沿街道走向布置,住宅既有南北走向,也有东西走向,服务性公共建筑布置在居住区的中心,表现出强烈的形式主义倾向与秩序感(图4-6,图4-7)。但是,这种居住区内有较多的东西朝向的住宅,日照、通风和沿街噪音干扰都存在很多问题。同时,整个居住区所表现出的整齐、严肃的气氛也并不完全适于居住环境。

#### 4.3.3 “一五”后期对于学苏的反思

自20世纪50年代中期,中国进入一个充满矛盾与困惑的年代。中国学习的对象苏联发生了动摇,两国关系开始不再那么融洽;同时强制转移农业积累的重工业发展

图 4-6 长春第一汽车厂生活区街坊总图

(华东工业建筑设计院。东北某厂居住区详细规划设计的内容介绍。建筑学报, 1955, (2): 24)



居住区详细规划图

街坊布局图

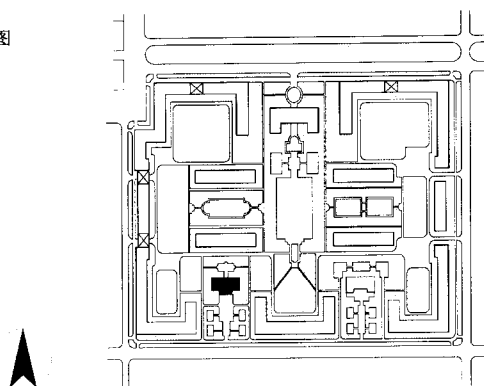
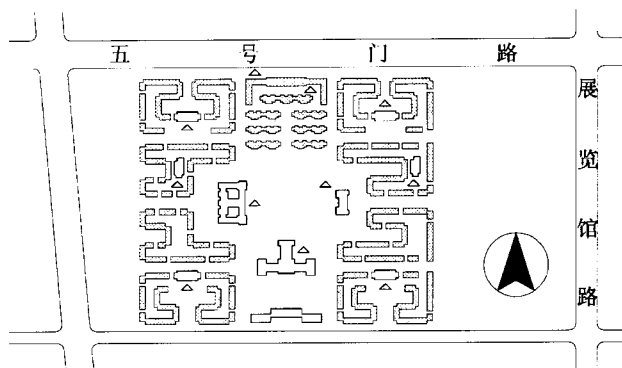


图 4-7 北京百万庄居住区

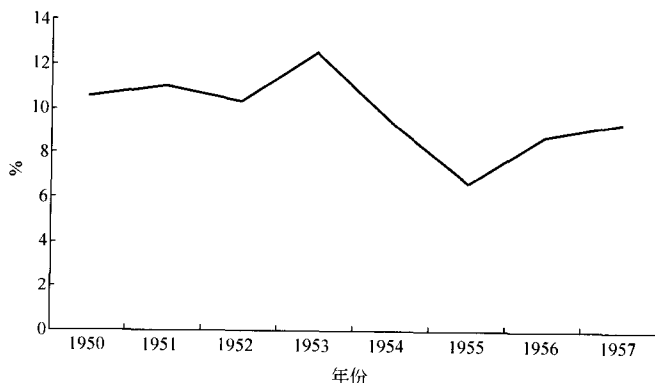


政策显示出了对于农业的损害，反过来影响到整个国民经济的形势。中国进入了一个重新考虑发展道路的时期，“冒进”与“反冒进”两种思想发生了对峙。在此时期，毛泽东提出了“百家争鸣，百花齐放”的方针，鼓励对社会主义发展及其他各个方面问题的进行自由讨论、独立思考。建筑界对前一时期全面学苏的做法进行了反思，城市住宅标准在短短数年内出现了几次反复。总的来说，在这个时期重点仍然是向苏联学习，但是已开始采取“以一种摒弃苏联实践的落后面有高度选择性的方式去学习”了（R.麦克法夸尔、费正清编，1990，p130）。

#### 4.3.3.1 住宅设计：苏联经验与中国国情的结合

**住宅标准的降低和“适用、经济、在可能的条件下注意美观”** 1955年初，产业发展失衡对经济发展的影响已经表现出来，建筑界开始对非生产性建筑中的“浪费”现象进行批评。<sup>18</sup>同年7月，中国的《国民经济发展的第一个五年计划》正式通过。为了在严峻经济形势下继续执行国家重工业优先的发展政策，国家开始压缩非生产性基本建设的投资规模，并且反复强调了非生产性建筑的节约问题。<sup>19</sup>国家副总理李富春在《关于发展国民经济第

表 4-4 “一五”期间住宅投资占基建总投资的比例变化



数据来源：《中国统计年鉴1984》（国家统计局编，1984）

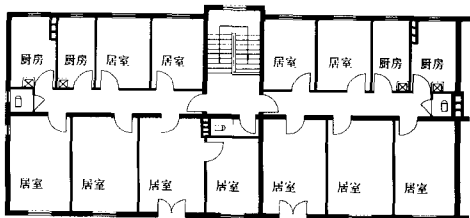
一个五年计划的报告》中正式提出,非生产性建设至少要比预算降低造价15%,这导致了这个时期住房投资的显著下降(表4-4)。

按照降低非生产性房屋建设标准的要求,国家建筑工程部对住宅标准设计进行了调整。居住面积定额也由原来人均6~9平方米下降到了4~5平方米(图4-8)。从住宅标准设计与中国国情的结合来讲,这一由经济运行原因导致的政策变化是决定性的。

由于左倾思想的作用,“厉行节约”的口号在执行过程中出现了偏差,片面强调住宅建设中的节约,忽视住宅的基本使用要求。另一方面,建筑设计中的形式因素让位于经济因素。建筑理论界对前一时期的形式主义、复古主义倾向进行了严厉的批评。首当其冲的就是代价昂贵的“大屋顶”做法。提倡“大屋顶”形式的建筑师成为了批评的主要对象。此外,在这场批评中苏联的影响仍在发挥着作用,“大屋顶”形式受到批评的另一个重要的原因是,“社会主义内容、民族形式”的复古倾向在苏联也受到批判。1955年11月8日的苏共中央委员会上,这种做法被批评为:忽视了技术的目的性及建筑物的建设和经营上的经济性;是浪费的、和现实相背离的,是有碍于社会主义高速发展的(陈蛟,1982, p47)。

虽然,经济因素在中华人民共和国建国以来一直是住宅建设中的重要因素,但是,节约问题在以后的反“右”运动中被上升到了更高层次的政治问题。于是在意识形态的作用下,节约成为了压倒一切的原则,并且成为此后几

图4-8 降低标准后的  
55—6住宅设计(303住  
宅)



次在经济紧张时期低标准住宅推广的开始。

**对于标准设计的讨论** 1955年城市住宅中的经济因素被再次强调后,能够大量、快速,尤其是低造价地提供住宅的工业化方法被更加重视,标准设计工作的推广显得紧迫起来。1955年,城市建设总局受国家建委委托进行了1956年全国楼房住宅标准设计评选,向全国征集住宅标准设计方案,并将中选方案向全国推广。

在1955年底举行的评选会议上,进行了一次展览,并调查和收集意见。当时,对于标准设计的批评意见主要有:一、教条地抄袭苏联的单元平面;二、对居民的具体生活问题考虑不周;三、使用、分配不灵活、不方便等(李邕光,1956, p99)。问题的焦点集中在标准住宅设计的各项指标上:由于一味模仿苏联和片面强调节约,使得按照指标设计的住宅不能符合居民的使用要求,导致住宅的“合理设计,不合理使用”。

**住宅设计的发展** 在讨论研究的基础上,中国的住宅设计开始了新的尝试,寻求与国情的结合。这种探索主要有两个方向:

#### (1) 标准设计如何与国情结合

原有标准设计的主要问题就是朝向和通风问题:由于每户住宅间数较多,每个房间的面积较大,在合住情况下有些家庭分在朝北的一间,终年不见阳光;并且在几家合住一套住宅的情况下,不便于房间对流通风。另外,转角单元黑房间面积多。

在标准设计的单元组合平面中,相对较为合理的是2-2-2平面,即每个单元由三个两室户组成。其中两侧的两户各有一间朝南和朝北的居室,中间一户两间居室都是南向。在此基础上,新的设计把中间的一户设计为合用,两侧的两户缩小面积改为独住,这样每家都至少有一间朝南的居室了。同时,阳台不再仅仅是立面的装饰,每户基本上都有了朝南的阳台。

## (2) 新的类型的出现

合住现象的存在是住宅设计面积标准与实际居住水平脱离的结果,而住宅单元平面与住宅面积标准有着直接关系。因此,住宅与国情的结合也体现在住宅类型的发展上。在这个时期突破了原来内廊单元式的局限,外廊式的出现可以说完全是出于中国当时的实际情况和居住水平考虑。

在“双百”方针时期,随着住宅标准的下降和对合住现象的反思,开始出现了独门独户住宅的设想,并开始付诸实践。由于设计标准降低,房间面积减小,每户的间数有限,内廊式布局无法在一部楼梯服务多套住宅的同时保证每户的朝向与通风。在此情况下,外廊式住宅应运而生。外廊式布局将交通走廊安置在住宅平面的北侧一面,每套住宅占据一个或多个同进深的开间,沿走廊方向并列放置。每套住宅南端设置居室,北端靠近走廊的位置设置厨房、厕所。这样做的好处是,与内廊式单元住宅相比,一部楼梯可以服务较多单元。外廊形式适用于一或二居室为主的单元,公共交通面积多,不经济,但作为杂用和邻里交往在当时也受到了用户的欢迎。而且它在做到独门独户的同时,可以保证每家都有朝南的居室和良好的通风。1957年的北京幸福村街坊住宅可以作为这个时期外廊式住宅的代表(图4-9)。

在调查研究的基础上,这个时期中国建筑师还提出了其他一些与国情接近的住宅设计方案,除了外廊式外,还有短外廊和横梯等形式。

**住宅结构与住宅工业化的起步** 这个时期的住宅建筑结构以砖木、砖混结构为主,大多采用木屋架、预制楼板。它的优点是节省工业原材料,施工方法简单。砌块住宅是发展比较早的工业化住宅体系,例如1957年北京地区建设的洪茂沟住宅区中就应用了大型砖砌块体系(图4-10)。该住宅建筑层高2.8米,外墙由两皮砖砌块和一皮混凝土过梁组成,纵墙承重。砌块有47种规格,由砖厂用砌砖机生产,现

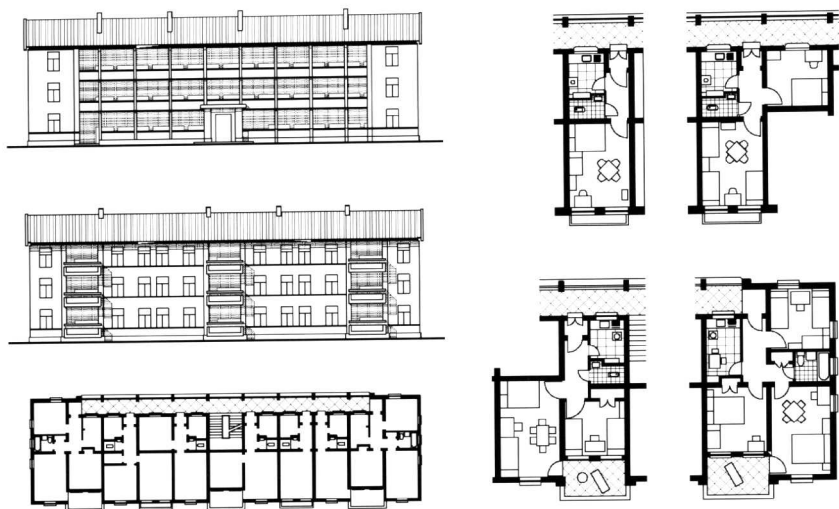


图 4-9 北京幸福村小面积外廊式住宅



图 4-10 北京洪茂沟砌块住宅



场由两台塔式起重机吊装。此后经过近30年的发展,砌块技术日益成熟。以北京为例,1955年到1979年共建设了砌块住宅10.3万平方米(胡世德,1993,p16)。

#### 4.3.3.2 居住区规划

**与中国实际的结合: 行列式与周边式的争论** 在对标准设计进行讨论的同时,对于居住区规划中采取行列式还是周边式街坊也发生了争论。周边式街坊的引进的理由是它有节约用地、形式完整和公共建筑布置方便的特点,并且以此为细胞,可以形成形式完整的街道、广场以及城市形象。同时它也代表了苏联意识形态的先进性,它的严整形式被认为象征着社会主义社会的精神和秩序。

但是,随着厉行节约的口号的提出,以及建筑界对“大屋顶”的批判,周边式街坊的形式主义色彩也遭到了置疑



(纪平, 1956, p103)。必须指出的是, 1955年在苏联, 这种形式主义的做法也受到了批评。最主要的问题是这种来自西方的形式与中国地理、气候、环境、人民生活习惯的矛盾。沿街布置的建筑也给居民生活带来噪音干扰。在住宅投资有限的条件下, 自然的朝向与通风的利用仍然是非常重要的。周边式的居住区规划设计形式正是以此为代价, 换取形式上的完整。于是, 有的建筑师提出, 居住区规划设计形式应该不拘泥于表面的形式问题, 而应考虑具体的条件与需求(汪骅, 1956, p53)。

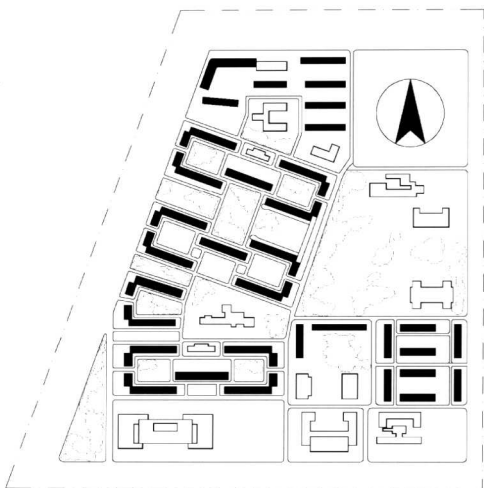
**居住小区规划思想的引进** 第一个五年计划末, 苏联的完整居住“小区”规划思想被引进并付诸实践。1957年开始, 北京市的城市总体规划正式提出以30~60公顷的小区来组织城市居民生活的基本单位,<sup>20</sup>城市中出现了完整建设的居住小区(图4-11)。

居住区规划思想被认为是社会主义意识形态在城市社会结构上的体现。如“城市住宅区的规划与建筑”一文所指出: 社会主义大城市中, 应按照区来组织人民的社会政治生活, 配置相应的社会主义文化教育和生活供应等方面机构的完整服务系统。这种行政分区在建筑与城市规划上的体现, 就是大城市结构中的居住区([保]刘宾·托聂夫, 1958, p23)。

与相应的行政系统配套, 居住区一般由三级或四级结构组成。以上海的曹杨新村为例, 整个曹杨新村由8个村组成, 每个村的规划结构分为三级, 即村、街坊和集居组合。行政组织分为相应的四级: 街道委员会(63 400人)、村委会(8 000~10 000人)、工区(2 000人)和小组(300~500人)。

事实上, 除了被刻意强调的意识形态和与行政组织系统配合的特征, 居住小区规划与西方的邻里单位思想并没

图 4-11 北京夕照寺小区



有很大的区别，只是规模上小区比邻里单位大一个层次。曹杨新村在 1955 年就曾因为体现了邻里单位思想而受到批评，但是到 1957 年，随着 8 个村（小区）相继建成，曹杨新村又被认为已经形成了一个完整的居住区。<sup>21</sup>

### 注释

1 1950 年 3 月政府颁布《关于统一国家财政经济工作的决定》，基本内容有：统一全国收支；统一全国物资调度；统一全国现金管理。（孙健，1992）

2 为保证“一五”计划的实施,使有限的财力、物力和技术力量满足需要,只能采取有国家统一集中管理的办法。主要措施包括以下方面:①中央集中管理重点基本建设项目:“一五”国家预算内投资占到国家基本建设投资总额的90.3%;②加强物资的集中统一管理:1953年国家计划分配物资为227种,1956年达到385种;③企业上缴大部分利润,保证国家预算的执行;④集中管理劳动用工和工资制度。(赵德馨,1988,p389—392)

3 1952年8月中央财经委员会颁发的《五年建设的任务与附表》:“一五”期间工业建设以重工业为主,轻工业为辅。重工业首先建设钢、铁、煤、电力、石油、机械制造、军事工业、有色金属及基本化学工业;轻工业建设的重点是纺织、造纸和制药工业。其他经济部门在不妨碍重工业发展的情况下,按实际需要和人力物力的可能来发展。

4 “一五”期间,基本建设投资总额达到550亿元,其中对工业部门投资总额达250.26亿元,占投资总额的42.5%。五年内通过基本建设新增的固定资产达到492.18亿元,其中新增工业固定资产200.64亿元。(孙健,1992,p171—172)

5 1952年1月9日中财委发布《基本建设暂行办法》:根据有计划的集中管理原则,把建设项目分为限额以上和以下。

6 见参考文献(国家统计局,1984,p194)

7 见参考文献(北京建设史书编辑委员会,1985,p23—47)

8 社论《大力加强新工业区的建设》(人民日报,1954-08-13):“这些重点工程有一些是在原有的工业城市中改建、扩建和新建的;更多的工程则将在原来没有近代大工业的城市附近建设起来。”

9 社论《贯彻重点建设城市的方针》(人民日报,1954-08-11):“……从1950年到1954年的五年中,国家一共支出了10万多亿元(旧币)来修建公用事业和改善环境卫生。根据20个城市截止1953年底的统计,自来水管线增加了1900多公里,下水道增加了1400多公里;各个城市中的公共汽车、有轨及无轨电车增加了近2000辆。仅1952年一年中,北京、天津、沈阳、鞍山、上海五个城市就修了50万平方公尺左右的工人住宅。许多长年累月传播疾病的臭水坑、臭水沟,像北京的什刹海、龙须沟,天津的墙

子河、金钟河，都进行了彻底的整修，给成百万的劳动人民带来了舒适干净的生活环境。”

10 随着全国各大城市的解放，各城市人民政府根据《中国人民解放军公告》（1949年4月25日公布）、《中国人民政治协商会议共同纲领》等政策、法令和文件关于废除帝国主义在中国的一切特权和没收官僚资本归人民的国家所有的规定，接管或没收了大批帝国主义、官僚资本家以及战犯、汉奸、反革命分子在城市中占有的地产。1951年1月，中央人民政府政务院《关于没收战犯、汉奸、官僚资本家和反革命分子的财产的指示》，同年6月作出了《关于没收反革命罪犯财产的决定》。各城市又对城市房地产进行了进一步的清理没收。（毕宝德，1994，p21）

11 新华信箱《关于城市房产、房租的性质和政策》（人民日报，1949-04-25）

12 见参考文献（北京建设史书编辑委员会，1985，p187）

13 国务院《关于加强新工业区和新工业城市建设工作几个问题的决定》，1956-05-08

14 经济恢复时期，住宅投资占基本建设投资总额的11%。“一五”计划时期，住宅投资占基本建设投资总额的9.1%。数据来源：《中国统计年鉴》（国家统计局，1984）

15 见参考文献（北京建设史书编辑委员会，1993，p380）

16 “……在住宅的总体布局上，资本主义国家采取邻里单位的制度，苏联和人民民主国家采取大街坊制度。……这两者主要不同点在于后者是把城市作为一个整体来考虑的，每一街坊是城市的有机部分；而前者则和整个城市没有关系，这正是制度不同的反映。”（杨廷宝，1955，p69）

17 中央建筑工程部设计总局全国标准设计会议资料：《三年来的标准设计工作》，1954-02-12

18 社论《反对建筑中的浪费现象》（人民日报，1955-03-28）

19 《厉行节约，为完成社会主义建设而奋斗》，国家副总理李富春在中央各机关、党派、团体的高级干部会议上的报告，1955-06-13

《反对铺张浪费，保证基本建设工程又好又省又快的完成》，薄一波，1955-06-30

《中共中央关于厉行节约的决定》，1955-07-04

20 见参考文献（北京建设史书编辑委员会，1985，p39）

21 参见本章 4.3.1.2 节。

## 第五章 大跃进与调整：寻求自身发展道路（1958—1965）

从20世纪50年代末到60年代中，新中国的社会经济发展经历了建国后第一次重大挫折和调整。这一时期的发展战略总体上与“一五”时期一脉相承，不同的是，在与苏联决裂后中国坚定了寻求自身发展道路的决心，从而也更加重视经济社会发展的速度。始于1958年的“大跃进”使重工业优先发展的原则走向了极端，国民经济急剧恶化，社会经济濒临危险的边沿。随之而来的1961年开始的经济调整是一次弥补与纠正，但是仅仅局限于单纯的经济问题，“大跃进”的“左”倾思想仍然在继续。

住宅在国民经济建设中仍然处于次要地位。前一时期初步建立的城市福利住宅体制得到延续和加强。“大跃进”要求住宅建设进一步为工业生产让步，住宅设计中的节约原则走向了极端，在这个时期出现了一大批质量低劣、不适于使用的住宅。另一方面，“双百”方针以来在反思学苏中形成的结合国情、民情的住宅设计思想，尤其是调整整顿时期注重调查研究的风气，给住宅设计再次注入了客观求实的精神。住宅设计开始重视居民的需求与实际经济状况的结合，住宅的类型也得到了进一步的丰富。

在城市中，城市工业的迅速发展和城市人口的增加，使城市土地压力加大。有条件的大城市的发展开始向更远的郊区延伸。小区规划已经在城市居住区中被普遍采用。此外，这个时期还出现了城市人民公社大楼和以人民公社为基本单位的城市规划思想，对中国城市的形态与结构都产生了一定程度的影响。

## 5.1 城市住宅发展的社会经济背景

随着生产资料私有制的社会主义改造的基本完成,中国跨越了“历史上最深刻的一次社会变革”。随后摆在革命者面前的是如何建设一个新社会的崭新问题。新政府工作的重点开始向社会主义国家的建设转移。这个转移的标志是1958年5月中共八大二次会议通过的社会主义建设总路线:鼓足干劲、力争上游、多快好省地建设社会主义。

“一五”时期的经济建设成就使政府深受鼓舞,对以重工业为主的发展政策充满信心;另一方面,国际、国内形势的变化,使“左”倾观点占据上风,对形势的乐观估计导致了工业生产的“大跃进”运动和人民公社的社会实验,将中国经济带入泥潭。此后,虽然政府从1961年开始进行了经济调整工作,但是左倾意识形态仍然在继续发挥作用。

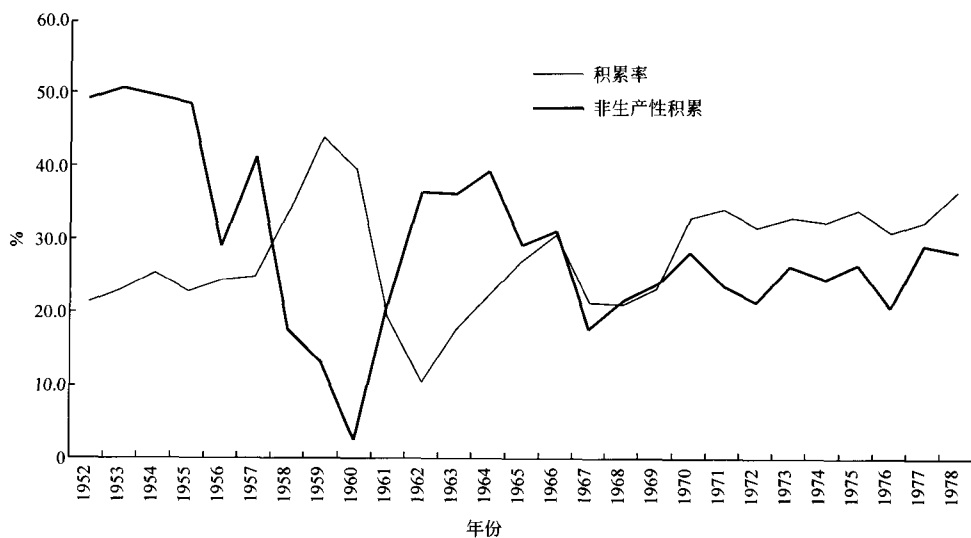
从20世纪50年代末到60年代中,中国城市住宅发展可以划分为两个主要阶段:1958—1960年的“大跃进”及“人民公社化”时期和1961—1965年的经济调整时期。

### 5.1.1 经济建设“大跃进”

“一五”后,国家进一步强化了重工业优先的政策,左倾急躁情绪增长。1958年中央提出了经济建设“赶英超英”的口号,<sup>1</sup>并制订了一系列不切实际的生产指标发展体现国力的重工业。由此开始了经济建设“大跃进”,致使原本就以重工业为主的经济结构更加不平衡。

“大跃进”的中心是钢铁工业的疾速发展。国家认为钢铁和机械工业是一切现代工业的基础,钢铁产量的多少是国力的象征。所以,“大跃进”时期钢铁产量指标的制订是最为脱离实际的。<sup>2</sup>不切实际的钢铁产量指标给其他产业带来巨大压力。一方面要在资金和资源上给钢铁生产让路,另一方面要保证为完成钢铁产量的高指标提供相应的配套工作。最终造成了许多短期行为,破坏了国民经济

表 5-1 积累率和非生产性积累的变化



数据来源：《中国统计年鉴 1984》

的平衡发展。由于过分扩大基本建设规模，国民收入中用于积累的部分大幅度增加。1957年积累率为24.9%，到1958年积累率猛增至33.9%，而非生产性积累急剧下降（表5-1），这也是这个时期城市住宅投资比例和建设标准急剧下降的根本原因。

“大跃进”对于城市住宅发展的负面作用还表现在城市人口的急剧变化上。1958年施工的大中型项目原计划为1135个，后来增加到1587个，比1957年增加595个（孙健，1994，p245）。大量的农村劳动力在重工业扩张的过程中被吸引到城市，1957年中国农村劳动力人口有1.93亿，而到1958年农村劳动力人口只有1.55亿，一年之间减少了3800多万人。农业与工业劳动者的比例由1957年的13.8:1下降到3.5:1。城市人口的波动是居住水平起伏变化的另一个重要原因。

### 5.1.2 “人民公社化”运动

1958年“大跃进”开始的同时，另一场波及全国的运动在农村展开，这就是“人民公社化”运动。在农村发动人民



公社运动的直接经济原因是相信集体化能提高粮食生产，满足“大跃进”运动对于农业资源的巨大需求。此外，人民公社组织还被认为在社会组织形态上具有先进性，符合共产主义的理想。<sup>3</sup>“一五”计划期间经济的迅速发展、社会制度变革的顺利完成，再加上“大跃进”的巨大声势，使得一些人相信距离进入共产主义已为期不远，<sup>4</sup>“大跃进”运动进一步激发了这种乐观急进的心态。

人民公社思想是建立在马克思城市化理论基础上的。马克思认为资本主义生产方式是造成城乡矛盾、大城市病的根源。在社会主义社会，城市与农村应该相互融合。人民公社被认为就是带有共产主义色彩的、消灭城乡差别的社会组织形态。作为向共产主义社会过渡的社会形态，这个时期的人民公社运动首先在中国农村展开。

在左倾意识形态的引导下，农村人民公社化的发展异常迅速。从1958年7月提出人民公社的概念，8月29日中共中央政治局会议正式通过《关于在农村建立人民公社问题的决议》，到9月底已建成26.5万个公社，99.1%的农户已经入社（孙健，1994，p251）。人民公社初期实行按需分配，工资制被认为是资本主义等级制度的体现，在人民公社中工资制度被供给制取代。<sup>5</sup>1960年3月中央要求各地放手发动群众在城市中试验组织各种形式的人民公社，到7月底，全国大中城市中已建成1 000多个城市人民公社。参加人数占城市总人口的77%（孙健，1994，p269）。这个时期的城市总体形态和居住区规划设计思想也不可避免地受到了影响。

### 5.1.3 经济调整时期

“大跃进”和人民公社运动给国民经济造成巨大破坏。面对与预期相反的结果，中央提出了“调整、巩固、充实、提高”的“八字方针”，<sup>6</sup>于1961年开始对国民经济进行调整。

调整工作的主要内容包括：压缩和减少基本建设规模和项目、调整农业生产；精简城市人口；减少城镇数量（张秉忱等，1991，p27）。

调整工作很快就取得了效果。1962年，农业总产值比1961年增长6.2%；工业总产值下降16.6%。工农业产值的比例由1960年的4:1改变为2:1。轻重工业的比例由1961年的42.5:57.5，改变为47.2:52.8。同时，基本建设规模压缩到只能维持简单再生产的水平。1962年全国基本建设投资完成71.26亿元，比1961年减少56.16亿元，达到1953年以来的最低水平（表5-2）。

在调整工作中，中央提出了重视调查研究的工作作风，在相对客观、理性氛围下，对“大跃进”的极端做法进行了反思。随着调整工作的展开，国民经济逐步恢复，在实事求是的态度下也带来了住宅发展中一个相对理性、平稳的阶段。

表 5-2 1956—1965 年基本建设投资变化



数据来源：《中国统计年鉴1984》

## 5.2 城市住宅建设的相关政策和状况

### 5.2.1 城市化发展

#### 5.2.1.1 异常发展的城市化

“大跃进”时期急进的工业发展政策导致了异常的城市化发展。在1958—1960年的三年间，重工业生产年均增长49%。工业快速增长对于城市化发展的直接结果是：“大跃进”时期新增城市42个，全国职工总数增加了2 868万人，城镇人口平均每年增长1 041万。城镇人口占总人口的比重从1957年的15.4%增至1960年的19.7%（表5-3）。迅速增长的城市人口一方面减少了农业劳动力，加剧了农业减产的局势；另一方面，给城市带来巨大的压力，城市从工资的发放、粮食的供应到住房建设都面临困难。

1961年经济调整开始，精简城市人口和减少城镇数量成为了整顿工作的主要措施之一。到1963年6月，共精简城市

表 5-3 1958—1965 年中国城镇人口比例变化



数据来源：《中国统计年鉴1984》

职工 1 940 万人,同时减少城镇人口 2 600 万人。精简对象主要为 1958 年以后来自农村的新职工,将其安置回农村参加农业生产,从而减少国家工资开支和商品粮供应,加强农业生产。同时,城镇设置标准被提高,城镇数量减少。1962 年到 1964 年建制市从 208 座减少到 169 座,建制镇从 442 个减少到 421 个,城市人口比重重新回到“大跃进”前的水平。

### 5.2.1.2 城乡二元社会结构的巩固

“大跃进”和人民公社运动从经济政策上看是自相矛盾的。中国的重工业优先的发展政策,事实上是一种农业经济向工业经济“纳贡”的经济发展模式,它要求农业生产剩余向工业发展的强制性转移;同时,用行政手段控制城市化相对滞后于工业化的发展,控制消费,以保证较高的社会积累用于扩大工业再生产,而不是用于逐渐庞大的城市产业工人的工资和消费。

“一五”期间,这种城乡二元的经济结构已经基本形成。<sup>7</sup>“一五”期末,为巩固城乡二元经济结构,控制城市人口,1958 年 1 月中共中央国务院发布了《中华人民共和国户口登记条例》,开始实行严格的户籍管理制度。条例将中华人民共和国居民的户口分为农业户口和非农业户口两大类,规定在一般情况下农民不可以改变其身份成为非农业户口的城镇居民。<sup>8</sup>

农业剩余的强制转移减少了农业再投入,被控制的城市化遏制了农业生产率的提高,因此,农村劳动力的数量是农业生产的决定性因素。而在“大跃进”期间,城市工业面临不断扩大再生产规模的任务,需要更多的资金积累,也相应要求更多的来自农村的资源转移;同时,工业扩张也需要大量的新增劳动力。其结果是,大量、快速地城市化减少了农村劳动力,削弱了农业生产,造成了农业剩余的减少和粮食供应的紧张,不仅不能支援城市工业的发展,连自身的粮食供应都发生了问题;而城市也面临着更多的需要支付工资和

享受福利的职工。由于背离基本经济规律,“大跃进”的失败是必然的。

由于“大跃进”时期打破了城市化的限制政策,城市人口迅速增长、国家负担加重,因此,调整时期的一个主要目标就是精简城市人口。待1964年调整时期精简城市人口的目标基本完成后,国务院批转公安部文件,进一步严格限制户口由农村向城镇的迁移,再次强调了严格的户籍管理。在此基础上,逐步形成了中国特有的制度化的城乡二元的社会结构(王嗣均,1996,p20)。从而保证了社会结构与经济结构的一致性,再次稳固了城乡二元发展的国家工业化模式。

中国的城乡二元社会结构是由一系列的具体制度组成的,<sup>9</sup>城镇住房制度就是其中最为主要的制度之一。城镇居民享有获得公有住房分配的权利和后来工资中的住房补贴。而在中国农村,居民的住房消费一直由其自己负担。

### 5.2.1.3 城市形态的发展变化

1958年,中国的工业企业由1957年的16.95万个猛增至26.30万个,成为吸纳新增城镇劳动力的主要途径。随着城市人口和城市工业的迅速增加,城市中出现越来越多的工业区和相应的住宅新区,城市的工业布局结构发生了变化。一些特大城市和大城市面临日益紧迫的土地与人口问题,开始寻求城市发展的新途径。改造城市旧区和发展卫星城市成为了大城市解决城市土地问题的主要途径。

在北京市1958年的城市总体规划中,提出严格控制城市规模,城市由中心集团和外围的卫星城镇组成。与此同时,从1958年开始,上海也着手进行卫星城建设,以疏散城市中心的工业与人口。居住小区规划思想在“一五”期末引入后,在1958至1965年的城市建设中,随着城市工业区和卫星城镇的建设得到了大量的应用,并且形成了卫星城镇住宅区规划所独有的规划形式与建设标准。

北京的总体规划当时提出了“分散集团”的布局,弱化严格的城市功能分区,把过去按照功能区划分的城市,改成

一个个包括工业、居住及其他设施的集团。这个思想来自于工农结合的城市人民公社和向共产主义社会过渡的新的社会结构的理论。在这种思想指导下,人民公社社会组织的引入和“大炼钢铁”背景下小工业的插建,使城市居住区的组织发生了变化。城市人民公社成为了组织城市居民生产和生活的基本单位。

## 5.2.2 城市住宅建设与管理

### 5.2.2.1 城市住宅建设投资的波动

从20世纪50年代末到60年代中的大跃进和随后的经济调整时期,中国城市住宅建设在基本建设投资中的地位进一步下降。从1958年到1965年的8年间,住宅建设投资只占基建总投资的4.82%,远远低于“一五”期间9%的水平。但是,由于“大跃进”期间基本建设投资大幅度增加,实际竣工住宅面积1.53亿平方米,比“一五”时期增加62%。随着1961年经济调整工作的开始,基本建设投资大幅度减少。到

表 5-4 1958—1965 年住宅投资变化



数据来源:《中国统计年鉴1984》

1962年,基本建设投资压缩到53.62亿元,是1960年384.07亿元的1/7,住宅建设投资也降到了1953年以来的最低水平,只有3.16亿元。此后,在国民经济逐步恢复的情况下,住宅投资又有所回升,到1964年已基本恢复到接近1957年的水平(表5-4)。

#### 5.2.2.2 住宅租金的变化

在1956年全国性的降低住宅租金之后,1958年租金被再次调低。以北京市为例,按照1958年7月新的《民用住房租金标准》,北京市80%的住户降低了住宅租金,只有20%的住户租金有所提高,但也只需按增加租金的一半交纳。1958年北京市房管部门直管公房比1957年增加了521万平方米,但房租收入只增加了不到400万元,平均房租水平由1957年的每平方米2.206元下降到每平方米1.236元(孙清华等,1991, p17)。

对于公有住房,房管部门一直强调“以租养房”的原则,但在实际的政策执行中却不断的调低房租,显然有其特殊的原因。在“大跃进”时期,由于国民经济比例失调,生产下降;对于钢铁冶炼等重工业的过于偏重,造成轻工业产品和农产品的短缺,市场供应紧张;按劳分配的工资制度的取消,使职工实际收入降低;再加上城镇人口的迅速增加,从而造成了城市基本生活物资供应紧张的局面,居民的实际生活水平严重下降(孙健,1994, p275)。因此,可以推断房租持续降低的一个重要原因是由于城镇居民实际生活水平的降低所致。

#### 5.2.2.3 城市住宅的实际居住状况

由于缺乏大面积的居住状况调查,无法对居住水平的实际状况进行直接的描述。但通过一些大城市在这一时期较为完整详细的住房调查和统计资料,可以窥见全国住宅居住状况的一个侧面。以上海市为例,1965年上海市住宅存量为3 740.6万平方米,人均居住面积从1958年到1965

年一直维持在3.8平方米左右。住宅类型包括公寓、花园住宅、新工房、新式里弄、旧式里弄和简棚类型,其中新工房(主要为解放后国家投资建设的工人新村)占住宅存量的17%。而1958—1965年上海住宅存量增加442.3平方米,其中大约60%来自新建住宅,其他增量大多来自旧住宅的搭建或插建。由于新建住宅按照人均4~4.5平方米分配,因此旧住宅中的实际居住水平大约在人均3.6平方米左右,考虑到普遍存在的搭建、插建,实际居住状况则更差。在较低的居住水平下,几家合住与几代同堂的现象仍然较为普遍。

### 5.3 住宅规划与设计的几个主要发展阶段

#### 5.3.1 大跃进时期极左意识形态下的片面节约

由于住宅是非生产性建设的政策没有改变,在经济建设“大跃进”时期,基本建设投资迅速增加,而住宅建设投资比例反而在下降。即使是在非常大的基本建设投资基数上,“大跃进”三年住宅建设的年实际平均投资也没有达到1957年的水平。<sup>10</sup>但是,城市人口在急速膨胀,对于城市住宅的需求也在迅速增长,因此节约原则再一次被提到意识形态的高度上,成为住宅建设中决定性的原则,以期在住房投资没有增加的情况下为迅速增加的城市人口提供更多的住房。

##### 5.3.1.1 大跃进期间住宅标准的波动

1958年2月2日,《人民日报》发表社论“我们的行动口号——反对浪费、勤俭建国”,其中对建筑(尤其是非生产性建设)中的“求全、求新、求大”现象进行了批评。同年5月24日,《人民日报》又发表社论“城市建设必须符合节约原则”。1957年开始的反右运动中又提出“反保守”的政治口号,为各种极端做法提供了政治上的驱动力。配合经济建设“大跃进”,城市住宅设计中又一次出现了不顾一切、片面节约的倾向。



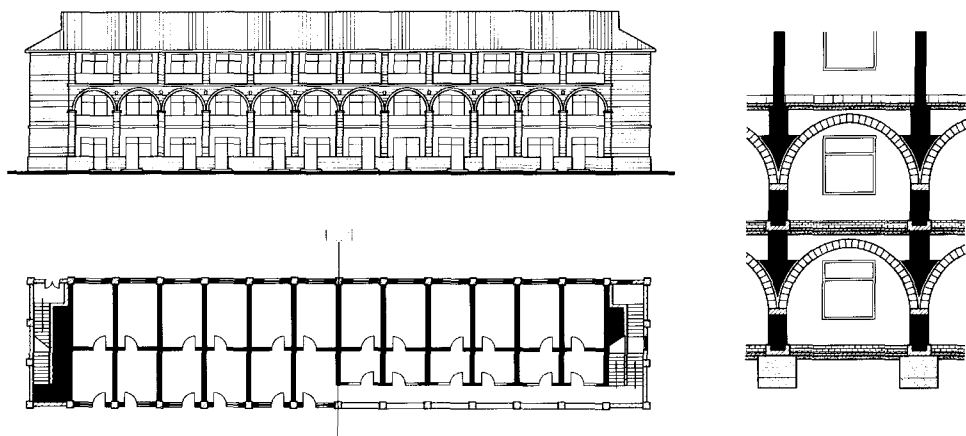


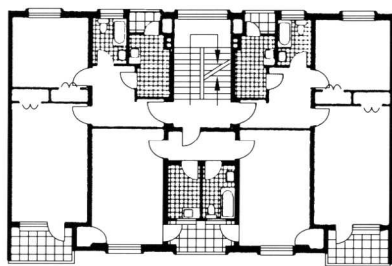
图5-1 大跃进时期低标准住宅：土坯三层楼房哈尔滨“四不用”大楼

“大跃进”时期住宅建设中提倡节约的主要目的是：降低每平方米住宅的造价，减少使用钢材等紧缺材料。因而，与当时冶金业、农业等行业浮夸产量的情况相反，城市住宅规划设计领域出现了竞相压低住宅造价与标准的局面。各地还纷纷出现了一些使用当地土产原材料和施工技术的住宅。1958年4月建筑工程部举办的地方设计工作会议成为这类住宅的一次全国性汇展。例如：四川的竹编墙住宅、哈尔滨的“四不用”大楼（图5-1），即不用钢铁、水泥、木材、红砖等（李建华，1958，p1—3）。

由于不顾安全，盲目降低住宅建筑主要构件的数量和标准，使这个时期的住宅质量低、标准低，后来被归纳为“矮、小、窄、薄”住宅。由于标准低、设施不全，给居民生活带来了极大的不便。低劣的房屋质量使大部分这类住宅在后来成为危房。

在“大跃进”期间，与盲目降低住宅标准相反的现象是一度出现的标准浮夸风。随着“大跃进”运动的进行，普遍存在的对于经济发展过于乐观的估计使人们认为共产主义社会很快就会实现，住宅设计要做好人民生活水平大幅度提高的准备。在1959年以后，又出现了一次高标准住宅的风潮（图5-2）。

图5-2 9014住宅(清华15公寓)



### 5.3.1.2 小面积住宅的发展

1958年5月18日到6月4日, 建工部和中国建筑学会在上海联合召开了“住宅标准和建筑艺术座谈会”。在会议上, 对以往“远近结合, 以远期为主”的做法进行了批评, 提出了“以近期为主、适当照顾远期”的原则。在这种思想指导下, 提出了合理分户的问题, 认为每户都应该有自己的厨房、厕所, 尽量减少与他人合住和合用厨卫。每户应使用一套相对完整的住宅。同时, 家庭内部的合理分室问题也得到重视。在以前的住宅建设中, 由于片面追求高的面积率和应用过高的标准, 造成居室面积过大, 使大家庭中的几代人往往不得不共同居住在一个房间, 造成居住者生活的不便。因此, 增加每户居室数的建议被采纳。在这些讨论的基础上, 小面积住宅的思想得到推广。事实上, “一五”末期, 小面

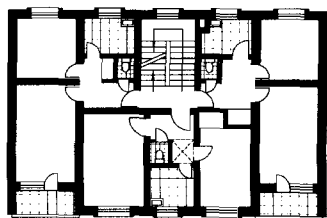
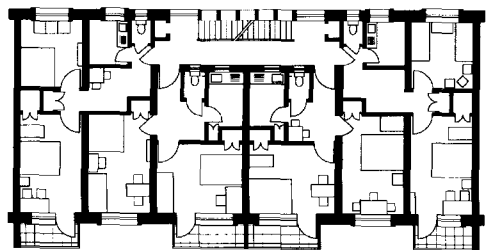
积住宅思想就已经开始发展,例如这个时期的北京幸福村街坊住宅(见第四章4.3.3.1小节)。

从实际的设计标准上看,“一五”时期提出的“目前4平方米、近期6平方米、远期9平方米”的居住面积标准基本已经被1957年人均4平方米居住面积所取代。这一变化虽然从数字上看并不巨大,但它的意义在于将设计标准与实际分配和使用标准统一起来。这一设计思想上的转变是非常关键的,居民目前的实际需求得到了重视,而不再为遥远的目标牺牲现实的生活需求(人均9平方米居住面积即使在1978年也没有达到,反而由解放初的人均4.5平方米下降到了3.6平方米)。

随着设计标准和原则的转变,住宅设计中在引进的苏联内廊单元式标准设计的基础上进行了改进,将其按照中国的气候条件、经济和生活水平与要求进行合理化。例如:引进初期的五开间三个两室户(即苏联的住宅标准设计中的2-2-2住宅单元平面),由于房间面积过大必须合住,因此有的家庭的房间终年朝北,得不到日照;同时,朝南中间的开间反而被厕所占用,显得很不合理。经过对这种住宅单元合住和朝向问题的研究,得出了六开间四个两室户的住宅单元设计,朝南的房间全部为居室。中间的两户的居室全部朝南,可以由两户合住;两侧的两户各有一间居室朝南朝北,可以分配给人口较多的家庭居住;这样就可以保证每户都至少有一间可以得到日照(图5-3)。此外,2-2-2住宅单元本身也

图 5-3 短外廊单元式住宅单元平面(左)

图 5-4 8014 住宅单元平面(右)



在变化。例如：1958年北京8014住宅标准设计中，虽然仍使用2-2-2住宅单元的基本布局，但是房间面积已经明显变小，其中大居室面积为13~14平方米，小居室的面积在9平方米左右，在分配中已经基本上可以做到独门独户（图5-4）。

与上面的例子相比，8011住宅平面变化较大。虽然仍是单元式平面，但是户形体现了小面积住宅思想，变为以一室户和两室户为主了。其中一室户占到总户数的一半。这样做的好处是合住率降低，方便家庭使用，分室率提高。由于房间面积较小，因而每间居室居住的人数就减少了（图5-5）；同时这一平面设计减小了厨卫的面积与标准（相对于初期的标准设计），使得每户都有了自己单独使用的厨房和卫生间。类似的例子还有8016住宅标准设计。此外，在小面积外廊式住宅的基础上，上海地区还对厨房、厕所的布置与使用进行了细致入微的研究，提出了2平方米的厨卫设计，在不额外增加户均面积的基础上，做到了厨卫到户（图5-6）。一些小面积住宅设计中，在每套住宅中开始出现了一个小厅，联接各个房间，同时可以作为用餐的空间。这种布局是此后“小方厅”、“亮方厅”住宅的雏形。

图5-5 8011住宅单元平面

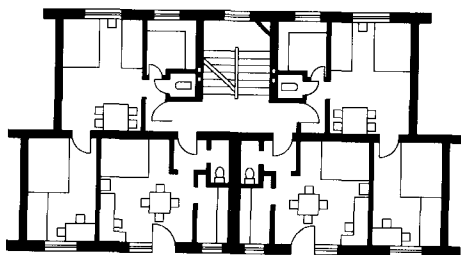
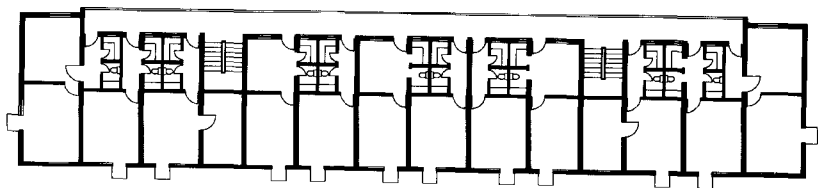


图5-6 上海瞿真人路外廊式住宅平面



### 5.3.1.3 标准设计方法和住宅工业化的发展

1959年开始,住宅标准设计工作由过去的国家建委统一组织,改为由各省、市、自治区自己组织(周金祥,1985,p348)。这也是标准设计从全国整齐划一到开始更加注意地方性的表现。各地纷纷成立了专门负责标准设计工作的部门,推进了标准设计的发展。

对于住宅建设中节约问题的重视,在另一方面促进了住宅工业化体系的研究与发展。在这个时期,发展最快的是大板和振动砖壁板住宅。由于振动砖壁板钢筋水泥的用量少,而砖板经过振动密实后,强度和整体性大大提高,一方面墙体可以很薄,提高住宅的面积系数;另一方面,为更合理的使用粘土砖开辟了新的途径。<sup>11</sup>北京市从1958年开始试建大型薄腹壁板住宅(周金祥,1985),60年代起转向振动砖壁板的研究。到1965年,已在几个小区成片地建造了振动砖壁板住宅,这些住宅大多数是采用北京市建筑设计院设计的64板住1型标准设计或稍加改动完成的。1963年在上海、天津建造了陶粒混凝土的壁板住宅实验楼(图5-7)。在沈阳则利用工业废料建造了湿碾矿渣炉渣混凝土壁板住宅。

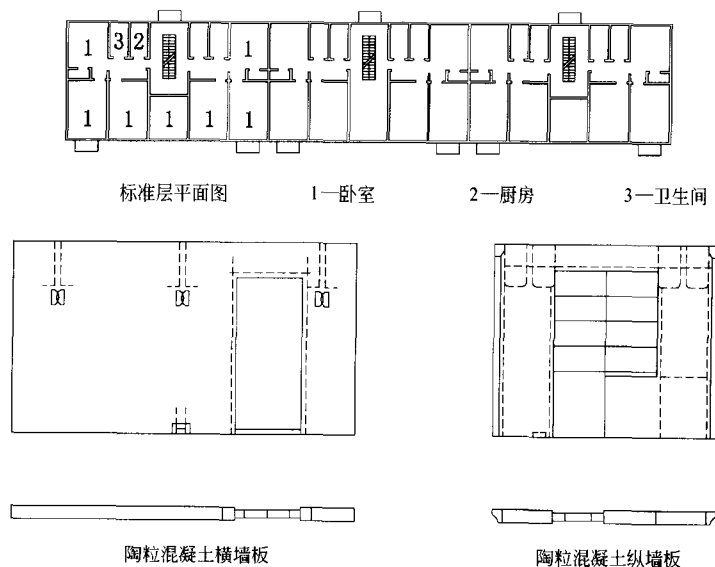


图5-7 上海陶粒混凝土大板住宅

此外,各种替代建筑材料的研究也在这个时期得到发展。通过利用矿渣、炉灰、烟灰、炉渣等工业废料生产各种灰渣砖、砌块、墙板、楼板,以代替砖和水泥建造住宅。上海市1961年采用工业废料制成的硅酸盐砌块建造住宅30多万平方米,节约8 000多万块砖。

### 5.3.2 调整时期的住宅设计

#### 5.3.2.1 结合国情的探索:住宅类型的丰富

从1961年到1965年,中国经济建设进入了“大跃进”后的调整时期。在中央“调整、整顿、充实、提高”八字方针指导下,同时为纪念毛泽东的《农村调查·序》发表二十周年,根据建筑工程部“关于开展城市住宅调查工作”的指示,全国各大区都分别组织设计院、房管局、建筑研究院以及大专院校参加调查,对解放后住宅建筑特别是住宅标准问题进行了比较全面深入的调查研究工作。

1961年11月举行的中国建筑学会第三次代表大会和1963年12月的中国建筑学会年会上,分别组织了有关住宅问题的学术交流与自由讨论。在这种实事求是的气氛中,住宅设计进入了一个客观、务实的时期。对于以往住宅设计和建设中存在问题的重新认识和建筑师被激发的认真态度,使住宅的类型设计在此时期在一定程度上变得较为丰富。

**远近期目标问题** 经过客观的调查与分析,人们开始逐步认识到住宅标准的提高是一个长期的过程。建国以来,虽然建设了大量住宅,但是由于城市原有基础太差,再加上人口迅速增长,城市住房水平并没有很大提高。房屋标准与实际情况脱离,使得新建住宅没有完全起到改善居住条件的作用,反而出现了大量的“合住”现象。在此情况下,对城市住宅标准的制订、近期目标与远期目标的关系都有了重新认识。

**节约住宅投资的综合考虑** 对于住宅建设中的节

约问题，大家认识到单纯从设计的每平方米造价、面积系数等几项指标，并不足以反映住宅是否经济。经过调研，提出了户型与分配的问题。例如：如果户型过大，即使面积系数很高、造价经济，但是由于不适于分配，每个人的居住面积过高，使合住率提高，实际上即不适用也不经济。

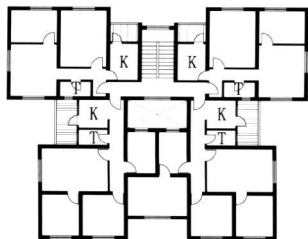
**独门独户住宅的争论** 专业人员对小面积住宅展开了一场争论。反对的一方认为，由于住宅的寿命较长，按目前的住宅标准和需要设计独门独户住宅的话，有太多的一室户，在远期住宅标准提高后，将会形成许多不适于分配的房屋。因此，他们提出的改进方法是：在目前合住的现实基础上改善住户的实际居住条件。提倡小面积住宅的一方，鲜明地提出“住宅释义为‘能以家庭为单位，解决居住问题的建筑’”、“独门独户应为住宅基本要求之一”（朱亚新，1962，p26）。在当时的实际条件下，他们提出“根据实际需要，住宅应多采用面积较小的居室，而增加每户居室数目……因此在住宅设计中，较多设置小面积二室户和三室户户型很重要。”对于一室户的问题，他们认为“一室户是不稳定的户型，但在居住面积定额和平均每户人口不可能很快增长的情况下，一室户的存在从整个社会来说是相当稳定的。用二室户分给两家居住的办法，不应作为解决一室户的主要措施，因为不论人口多少，既成家庭，就有别于单身生活。”据此，他们明确提出“只有独门独户的住宅，才是满足家庭生活的最好形式”。

**传统住宅经验与地方特色的研究** 在对各个地区不同的地理条件、气候特点的调研基础上，设计人员在这个时期推出了一些有地方特色的设计和实例。对传统住宅建筑手法的调研改变了50年代初以来全面学苏的做法。在1961年的湛江会议和1963年的无锡会议上的住宅建筑方案评选中，出现了适合炎热地区的天井住宅、寒冷地区

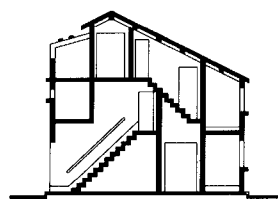
的东西向住宅、节约用地的大进深住宅和内天井住宅、适合复杂地形的独立单元式住宅以及错层住宅等新的尝试。例如上海蕃瓜弄住宅设计采用了加大进深、减少向阳外墙面以减小辐射热的办法，并做小天井组织通风，同时还利用小天井加大进深、节约用地（图 5-8）。此外，也有在低层住宅中采用单跑楼梯，从而节约面积、充分利用楼梯间和阁楼空间的例子（图 5-9）。

新的住宅类型经过建国后十几年的社会经济发展，这个时期城市居民生活的丰富程度比起50年代有了一定的提高，新的城市住宅类型也逐步出现，例如这时出现的底层商业的城市住宅类型，简称底商住宅。底商住宅的出现一方面是为满足城市居民对于城市商业的增长的需求，另一方面也是采用围合式居住区模式，形成城市街道景观的新的规划手段。通过底层商业改变南北向住宅山墙面形成的单调的街景。底商住宅既解决了城市住宅的新课题，同时也在功能安排、流线组织和建筑结构处理等方面综合地体现了这个时期的城市住宅规划设计水平（图 5-10）。

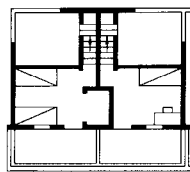
图5-8 上海蕃瓜弄天井式住宅



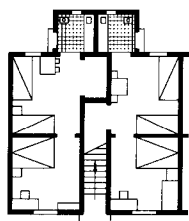




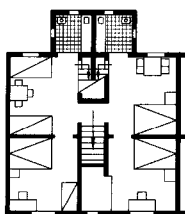
剖面图



阁楼平面图



首层平面图



二层平面图

图 5-9 南京职工住宅

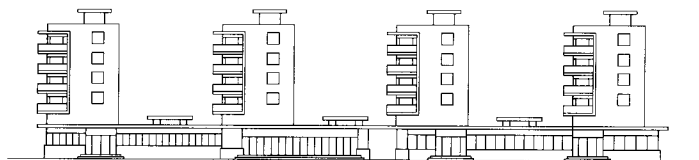
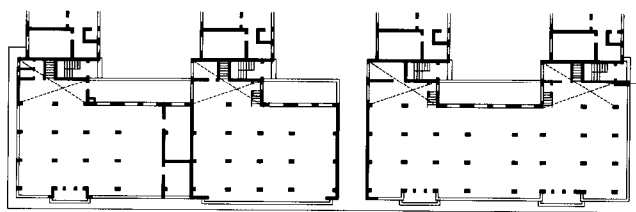


图 5-10 上海天目路底商住宅



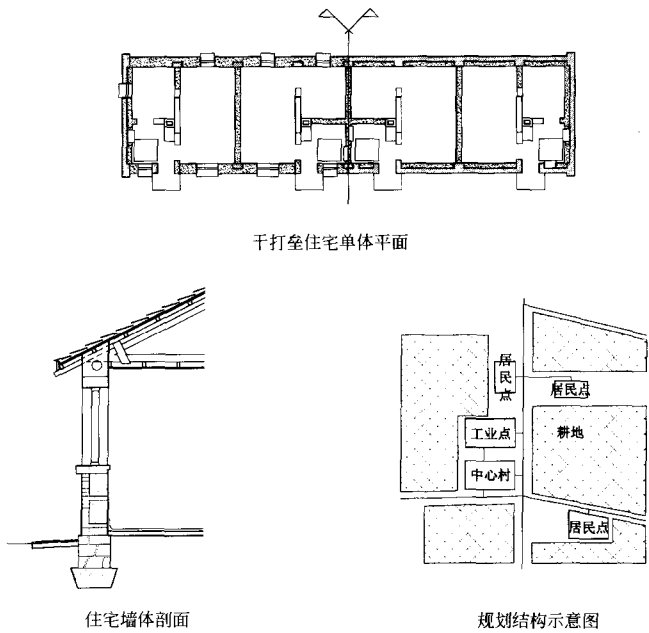
### 5.3.2.2 极左倾向与干打垒住宅

1960年正当中国处于三年困难时期,中国政府为了顶住苏联的压力和封锁,开始自己动手在东北地区开发大庆油田。在周恩来总理“城乡结合、工农结合、有利生产、方便生活”的指示下,要在很短的时间内把大庆建成具有中国特点的新型矿区。由于材料、运输等困难,再加气候条件恶劣,

大庆的住宅采用了当地的干打垒墙体的构造，并加以改进。这种住宅平面为每户两居室，由厨房进门，火墙采暖，解决做饭和供暖问题。在短时间内，以低廉的代价基本满足了居民生活各方面的需求。此后，大庆的干打垒住宅作为成功经验向全国推广，“干打垒精神”成为学习的榜样。在此影响下，各地都出现了低标准住宅。从此，又开始了住宅建筑降低造价的风潮（图 5-11）。这批住宅总体上在质量和居住标准方面都较差，只是在设计手法上吸取了一些地方传统。

1964 年 11 月毛泽东号召开展设计革命运动，促进经济建设中的技术创新与革新。根据“勤俭建国”的方针，住宅设计中以往“高标准”进行了批判。到 1965 年又开始强调学习大庆的“干打垒”精神，住宅设计标准再次降低。

图 5-11 大庆油田生活区规划及干打垒住宅



### 5.3.3 居住区规划

#### 5.3.3.1 1958年城市人民公社的出现

1958年在农村出现的人民公社运动很快波及城市。由于人民公社被认为是符合共产主义城乡结合、工农结合的原则的社会组织形式,所以这场人民公社从农村到城市的移植的运动在观念上并不存在任何障碍。1958年11月到12月召开的中共中央八届六中全会正式提出:“城市人民公社将成为改造旧城市和建设社会主义新城市的工具,成为生产、交换、分配和人民生活福利的统一组织者,成为工农商学兵相结合和政社合一的社会组织”(金瓯卜,1958,p34)。截止1960年7月,中国城市中出现了1 000多个人民公社组织。城市人民公社一般是在各种已有城市社会单位的基础上形成的。有的是以大型国营厂矿企业为中心,有的是以机关、学校为基础,有的是以街道居民为主体。

1958年的北京市城市总体规划是这个时期比较具有代表性的、按人民公社思想进行的城市总体规划。规划强调向共产主义社会的过渡,消灭“三大差别(即城乡差别、工农差别和体力劳动与脑力劳动的差别)”。这个规划正式提出,城市居住区的组织应该按照人民公社化的原则进行。在这种背景下,出现了许多新型城市居民点规划设计设想和实例。<sup>12</sup>这些方案根据形成基础的不同而各有侧重,但它们的一些共同点是:

(1) 居住区功能增加。由于强调消灭城乡差别,要求城市居民点的“工、农、商、学、兵”结合,生产与生活结合,一些小工业被引入居民点,组织家庭妇女和老弱病残者参加劳动,因此出现了工厂和车间。由于居民要随时参加政治活动,居民点中有了会议室。有些地方为了体现全

民皆兵的思想，在居民点中还设置了练兵场。

(2) 强调集体化生活。因为当时认为在社会主义生产资料公有制基础上，社会化大生产要求人们生活也要集体化，因此城市人民公社内强调集体生活、集体劳动。一些常规家庭生活的基本内容被组织到居民点的范围完成。例如：居民统一在食堂就餐，各户住宅不设厨房；各户的拆洗缝补也由集体劳动完成；家庭妇女被组织参加街道工业，托幼和照顾老人的工作也由街道统一组织，等等。

城市人民公社采用三级结构，其基本单位的规模为2 000人左右，这是按照使用同一公共食堂的合适人数决定的。在“政社合一”的思想指导下，城市人民公社代替了原有的城市行政基层组织。依据其规模的不同，大致分别相当于区、街道的级别（陈兆镛，1958，p31）。

调整整顿时期也直接影响到了如何规划建设城市人民公社的问题。1964年随着大庆“干打垒”精神与经验向全国推广，大庆矿区生活区开始尝试人民公社的思想的一些新的规划方法。大庆的做法是：生产单位与生活区相邻，方便职工上下班；同时，每个生活区都有一部分农田，组织家属参加农业劳动，为职工家庭提供食物。大庆是一座平地建起的城市，这种工业、农业生产结合，自给自足的生活组织既方便生产，又满足了职工的基本生活需求。在当时看来，这种模式在某种程度上代表了社会主义理想的生活组织模式，从而成为了这个时期全国的楷模，事实上，这也是城市人民公社思想的另一种表现。

现在看来，城市人民公社规划中体现着一些很有意思的设想，例如：反对严格的城市功能分区、妇女解放和家务劳动的社会化。但是在当时这种思想的来源是自给自足的小农经济思想和意识形态，所以那时规划的一些社会思

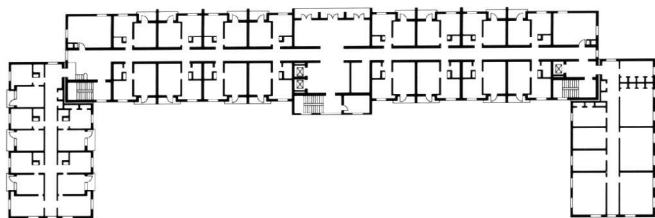


图 5-12 北京崇文公社大楼

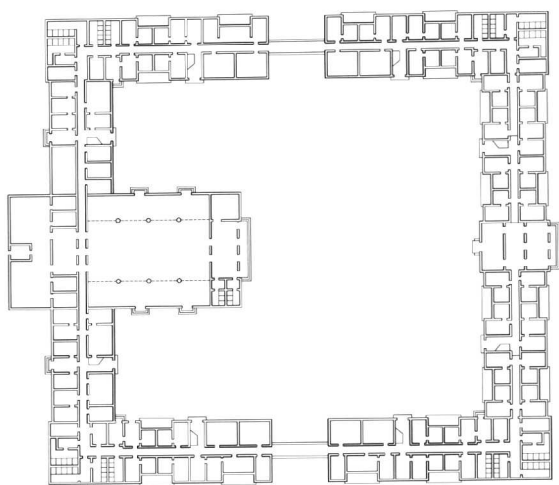


想与90年代思潮的某些契合,并不能代表或证明其具有先进性和合理性(图 5-12, 图 5-13)。

### 5.3.3.2 小区规划的进一步发展

小区规划在“一五”末期引入中国后,在这个时期得到了广泛的应用。“大跃进”期间,随着城市近郊工

图 5-13 天津鸿顺里街道  
人民公社大楼设计方案



业区和卫星工业城镇的发展,在与其配套的居住新村建设中,小区规划思想被大量采用。同时,统一投资、统一规划、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理的“六个统一”的建设管理办法在居住区建设中得到推广。“大跃进”时期伴随着城市中大量出现的工业项目,建设了相应的生活区。小区规划思想与这些大量的新村建设相结合,出现了多种多样的住宅小区。

随着城市人口的增加,住宅区节约用地与降低造价的问题日益受到重视。上海地区在居住区规划中,提出了许多增加密度的建议,这些建议有些至今看来仍然很有建设性,例如:

(1) 房屋层数在3~5层时,每提高一层,每公顷可以增加建筑面积800~1 000平方米,六层以上效果将显著降低。

(2) 房屋深度在11米以下时,每加深1米,每公顷可以增加建筑面积1 000平方米。11米以上时,增加的面积将相对减少。

(3) 房屋正面间距每缩小到高度的0.1倍时,每公顷可以增加建筑面积700~1 000平方米左右。

(4) 房屋长度在30~50米时,每增长10米,每公顷可以增加建筑面积800平方米,超过60米后,增加幅度显著减少。

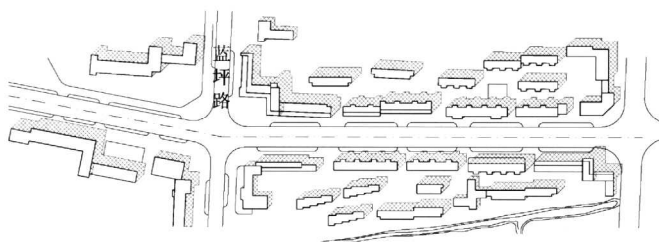
(5) 层高每降低10厘米,每公顷增加建筑面积500平方米左右。

(6) 平面系数K值的升高,不直接影响建筑面积净密度,但K值每提高1%,每万平方米建筑面积可以多安排25人居住(汪晔、陈庆庄,1960, p8)。

在大城市的卫星城镇,小区(新村)规划在这个时期形成了一些卫星城镇所特有的规划形式,也就是所谓“一条街”或“成街成坊”的居住区规划方法。为了使卫星

城镇快速形成规模和充分利用居住区的生活服务设施,卫星城镇的居住区采取了“先成街,后成坊,由线到面,纵深发展的修建方式……以较快的速度来形成城市的面貌”(汪定曾,1959,p14)。这种方法的主要特点是:利用底层商业的住宅建筑类型,建筑物首先沿街布置,并且利用沿街建筑的底层布置商店和其他服务性的生活福利设施,从而快速地使城市风貌随着居住区的建成而成形,使新城镇快速形成对居民的吸引力(图5-14)。

图5-14 上海闵行一条街



0 40 80  
20 60 100m



## 注释

1 《1958年5月中共中央八大二次会议上毛泽东的讲话》(孙健, 1992, p229)

2 以钢产量为例, 1957年钢产量为550万吨, 1958年的钢产量最终计划为1957年产量的一倍, 即1100万吨。(孙健, 1992, p237)

3 《在毛泽东的旗帜下》(《红旗》, 1958-07-18): “我们的方向, 应该逐步地、有次序地把工、农、商、学、兵组成一个大公社, 从而构成我国社会的基本单位。”

4 《中共中央关于在农村建立人民公社问题的决议》(1958-08-29): “在目前的形势下, 建立农林牧副渔全面发展、工农商学兵互相结合的人民公社, 是指导农民加速社会主义建设, 提前建成社会主义并逐步过渡到共产主义所必须采取的基本方针。”

5 《中国徐水县委员会关于人民公社实行供给制的试行草案》(1958-09-20): 人民公社实行“15包”, 即吃饭、穿衣、住房、鞋袜、毛巾、肥皂、灯油、火柴、烤火费、洗澡、理发、看电影、医疗、丧葬等。

6 1960年9月30日, 中共中央批转《关于1961年国民经济计划控制数字的报告》中, 首次提出八字方针。1961年1月, 李富春副总理在中共中央八届九中全会上对这八个字作了如下解释: 调整各个部门已经变化了的相互关系, 巩固生产力和生产关系在发展和变革中获得的巨大成果, 充实新发展起来的一些事业的内容, 提高那些需要进一步改善的新事物的质量。(孙健, 1992, p279)

7 参见本书第四章4.1.3节有关“城乡二元经济结构”的内容。

8 1958年1月9日全国人大常委会第91次会议通过的《中华人民共和国户口登记条例》中规定: “公民由农村迁往城市, 必须持有城市劳动部门的录用证明, 学校的录取证明, 或者城市户口登记机关的准予迁入的证明……”

9 中国的二元社会结构一共包括14种具体的制度, 包括户籍制度、粮食供给制度、副食品与燃料供给制度、住房制度、生产资料供给制度、教育制度、就业制度、医疗制度、养老保险制度、劳动保护制度、人才制度、兵役制度、婚姻制度和生育制度等(郭书田、刘纯彬, 1990)。

10 “1957年的住宅建设投资为12.74亿元, 而1958—1960年的住宅平均投资为12.51亿元; 但是, “大跃进”时期基本建设投资是

1957年的7.2倍。”(国家统计局, 1984, p194)

11 建筑科学研究院工业与民用建筑研究室. 住宅建筑结构发展趋势. 建筑学报, 1960, (1):32-35

12 参见《建筑学报》1958年9、10、11、12等期。

## 第六章 文化大革命及其影响期 (1966—1978)

从20世纪60年代到70年代中期是中国现代历史上最为特殊的一页。在国内外政治形势的共同影响下，中国社会经历了十年文化大革命的浩劫。文化大革命于1966年开始，很快成为了席卷全国的政治风暴，造成社会、政治秩序的严重混乱。城市建设进入了全面停滞的时期，在极左意识形态的左右下城市住宅建设再次走向片面节约的极端。

文革初期的混乱引起了社会的普遍忧虑。70年代初在文革继续进行的情况下，中央开始对国民经济发展进行调整，使经济得到了一定的恢复和发展。在此背景下，城市住宅建设在标准、类型和工业化等方面都有所发展。同时，城市用地紧张的问题导致了高层住宅建筑的出现和城市居住区密度的上升。

### 6.1 社会经济背景

受意识形态的影响，文革期间政府并没有改变优先发展重工业的战略。但是这一战略的长期执行所产生的矛盾却已经开始在这一时期显露：消费市场缺乏有效需求，造成城市工业无力扩张；新增城市人口也因此无法被城市产业吸收，开始出现失业现象。文革期间极“左”路线猖獗，社会的动荡，给整个国民经济造成了巨大破坏。

#### 6.1.1 城市发展的重心向内地转移

文革前，在1961年开始的调整整顿工作基础上，周恩来总理在1964年代表党中央提出了今后国民经济发展的主要任务，即要在不太长的时期内，把我国建设成为一个具有现代农业、现代工业、现代国防和现代科学技术的社会主义强国，赶上和超过世界先进水平。根据上述战略，1964年4月，国家计委提出了《第三个五年计划（1966—1970）的初步设

想》，提出：第三个五年计划的基本任务是按照农、轻、重的顺序，在“三五”期间大力发展农业，按不高的标准基本上解决人民的吃穿用，兼顾国防建设，加强基础工业，相应发展交通运输、商业、文化、教育、科学研究等事业。

按照这个计划，国民经济将得到进一步的稳定与协调，人民生活水平也会得到一定提高。对于城市住宅的发展，也是一个契机。但是，由于对国际及周边局势的错误估计，中央提出了“备战、备荒、为人民”的战略方针，并据此对“三五”计划作了修改。1965年9月提出的第三个五年计划草案，将以解决吃穿用为中心，改为以战备为中心，突出内地建设，逐步改变工业布局，将内地建设为初具规模的战略后方。对于生产性基本建设和军备的再次强调，使城市住宅又失去了一个有利的发展时机。城市建设重心转向内地，基本建设投资为战备的需要而远离城市中心。

### 6.1.2 人口、土地、粮食矛盾和反城市化对策

中国政府20世纪50年代末对计划生育政策的错误批判，导致了此后中国人口的膨胀。庞大的人口基数与较高的自然增长率，加上医疗水平的提高，都使中国人口迅速增长。虽然从1964年起政府在城市开始推行计划生育政策，但到文革时期人口过多的问题已开始暴露。首当其冲的就是吃饭问题。重工抑农政策使农业生产率长期得不到提高，粮食的产量直接与耕地的多少相关。因而政府开始强调节约土地、少占耕地和提高建筑密度。此外在城市，人口过多使就业问题日益突出。重工业优先的发展政策不但使轻工业发展缓慢，而且导致城市第三产业萎缩。人为地抑制消费造成工业失去进一步扩大生产的动力，不能提供更多的就业机会，城市中开始出现了失业问题。虽然政府通过发动支边、上山下乡等反城市化的政治运动，在一定程度上缓解了城市人口和就业压力，但是并没有认识到经济结构中长期存在的产业结构失衡、人口失控等问题。

## 6.2 城市住宅发展相关政策与状况

### 6.2.1 文革中的城市规划与房产机构

从20世纪60年代中开始,文革的动乱使城市规划和房产建设管理体制遭到严重破坏,各级机构一度瘫痪甚至撤消。如1960年11月第三次全国计划会议上提出“三年不搞城市规划”,1967年撤消国家房产管理局。城市建设管理部门的职能日益萎缩。随着城市房产部门职能的丧失,城市维护费用也被大量挪用,城市房屋、市政设施和公用事业设备普遍失修,危房增多。70年代初,邓小平主持中央工作后政府开始重视城市建设中的严重问题,<sup>1</sup>着手恢复城市规划的制订与审批工作,加强了建设管理,使情况得到一定改善。

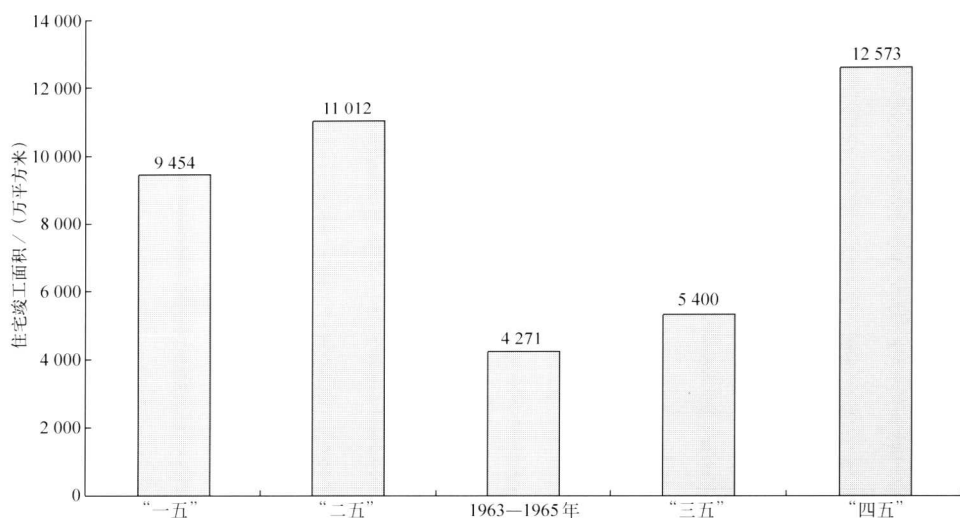
### 6.2.2 用地紧张日趋突出:高层建筑与见缝插针

人口与土地问题的凸现,使节约土地问题在城市建设中日益得到重视。国家领导开始在不同场合三令五申节约土地的重要性。为了提高建筑密度,在一些大城市开始建设高层住宅,增加城市土地利用的强度。同时,强调土地的综合利用问题。伴随着城市建设重点向内地和边远地区转移,在城市中,由于缺乏住房投资,住宅建设主要途径是在旧城的零碎地块上进行“见缝插针”式的建设。

### 6.2.3 城市住宅建设的停滞

“文化大革命”初期,正常的社会生产、生活秩序被打乱,造成了城市住宅建设的停滞。“三五”期间,城市住宅竣工面积还不到“二五”时期的一半(表6-1)。70年代初,随着政府对经济的又一次调整,住宅投资建设才有所恢复。但是,住宅投资在基本建设投资中所占的比例再也没有达到过“一五”时期9%左右的水平,一直在5%上下波动,在1970年甚至下滑到了2.6%的建国以来最低点。

表 6-1 各个时期住宅竣工量比较



数据来源：《中国统计年鉴 1984》

#### 6.2.4 城市住宅居住状况

文革期间，由于住宅建设发展缓慢，城市居民的居住状况比以前没有明显变化。人均居住面积仍然维持在4平方米左右的水平。在1978年以前，一直没有进行过全国性的住房状况调查，直到1985年才有了第一次全国住房普查。由于距离文革结束时间较近，这次普查也可以反映一定的问题。

据1985年的调查显示，当时在全国城镇中，1/4以上的居民为住房困难户。其中无房家庭有120多万户，住房不方便和拥挤的家庭多达近1 000万户。在上海、北京这样的大城市住房短缺问题就更突出。

20世纪70年代前后的城市住宅一般每户建筑面积为27~35平方米，平均每人3.5~4平方米居住面积；厨房大多数为合用，平均每户2.5~3.5平方米；上下水有楼外集中、每层集中、隔层集中等几种方式；厕所主要为室外旱厕、每

层集中。可见,居住水平仍然较低。<sup>2</sup>文革后期,在标准提高后,情况略有改善。

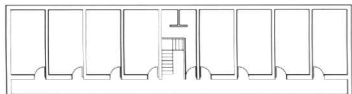
### 6.3 住宅规划与设计的几个主要阶段

#### 6.3.1 文革前期住宅标准的持续降低:干打垒住宅

在文革开始以前,城市住宅建设中已经再次出现降低标准的倾向,大庆的“干打垒”住宅是这类住宅的肇始和代表。1965年,毛泽东号召展开设计革命,号召突破既有规范,从政治上支持了不顾一切降低标准的做法。1966年3月21日至31日,中国建筑学会在延安举行了第四届代表大会及学术会议。会议总结提出“这次会议突出了政治,打破了过去就学术论学术的框框,坚持发扬延安精神,贯彻民用建筑设计的大庆‘干打垒’精神,认真交流了低标准住宅、宿舍设计的经验”。因此,“干打垒”住宅在“文革”初期得以延续,主要表现为简易楼(图6-1)。这种住宅有内廊式和外廊式两种,由走廊将一个个房间连接起来,户内没有厕所,住户一般在走廊上做饭、设置集中供水和厕所,这种形式事实上更接近集体宿舍的形式。

住宅水平在这个时期的一再降低也体现在住宅标准的制订上。1966年建工部《关于住宅宿舍建筑标准的意见》提

图 6-1 北京箭厂胡同简易楼



出: 每人居住面积不大于4平方米, 每户居住面积不大于18平方米, 城市多建低标准楼房, 单方造价南方一般不超过35元, 北方不超过45元, 严寒地区不超过50元。在此基础上, 各地又制订了自定标准, 进一步压低造价与质量。在一些住宅设计中, 甚至出现了楼房“旱厕”的做法。

### 6.3.2 文化大革命后期及其影响期的城市住宅发展

#### 6.3.2.1 住宅标准的变化与类型的发展

**住宅标准变化** 1973年, 国家建委颁发《对修订住宅、宿舍建筑标准的几项意见》, 规定: 一、住宅平均每户建筑面积34~37平方米, 严寒地区36~39平方米。二、宿舍住宅以楼房为主, 大中城市为4~5层。单方造价南方、北方和严寒地区分别控制为不超过55、65、80元。这个标准比1966年的标准有了大幅度的提高。同时, 以控制居住面积改为控制住宅的建筑面积。

从住宅标准上看, 独门独户、满足家庭使用要求的小面积住宅思想在这个时期已经被普遍接受。但是由于每户住宅的面积偏低, 所以住宅单元类型以短外廊较为多见。这种住宅单元通常是一梯四个两室户, 厕所合用, 厨房单独使用, 与苏联标准设计2-2-2(即一梯三个两室户)住宅单元相似, 平面为六开间的2-2-2-2(即一梯三个两室户)住宅单元形式。一梯四个两室户的2-2-2-2单元平面类型保证了每户的朝向与通风, 并且压缩了分摊的每户面宽, 节约了用地(图6-2)。

**类型的丰富** 由于中国幅员广阔, 各地气候、生活习惯差异巨大, 统一的标准设计很难同时满足各地的需求。自1959年各地设置当地的标准设计机构以后, 地方化成为了标准设计推广实施中的一个重要方面。在标准设计的定额指标指导下, 各地都按照具体的条件与需求对标准设计进行了修改和调整, 从而在符合国家居住建筑标准和工业化方法的同时, 满足当地实际的居住需求。例如, 在中国的东北等寒冷



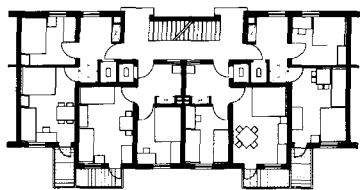


图6-2 天津74试1住宅单元平面(左)

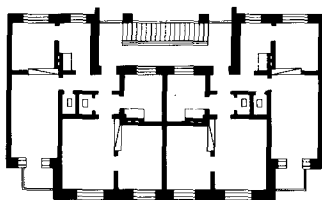


图6-3 黑龙江省1974年住宅方案(右)

地区，在缺乏集中供暖设施的条件下，许多住宅设计中都考虑到了火墙的设置（图6-3）；而在中国南方炎热潮湿的气候条件下，如何保证每户都有穿堂风，减少厨房对居室的辐射热成为首要的问题，并由此产生了一些特殊的住宅单元形式，如“外廊两把锁”（图6-4）。另外，随着“文革”时期出于国防的考虑，国家把建设重点转向内地，许多城市开始在山区建设新工矿区及生活区。所以，山坡地住宅这种特殊的住宅建筑形式在“文革”期间开始受到重视，并且得到一定的发展和应用（图6-5）。

**功能的变化** 从20世纪50年代引入标准设计概念以后，住宅设计标准起伏不定，但是城市住宅实际居住水平基本上保持在4~4.5平方米居住面积的水平，从设计标准和使用标准上都很难反映出建筑师为提高城市居民居住水平所作的努力。因此，只有从住宅设计的一些具体手法和细节上，我们才能了解到住宅设计在僵化的标准控制下所发挥的有限作用，以上所提到的标准设计的地方化就是一个明证。此外，城市住宅户型中从过道到小亮厅的演变也从另一个侧面反映了这个问题。

在最初的住宅标准设计单元中，户内连接各个房间的部分是一个仅仅具有交通功能的过道。在此基础上，20世纪50年代末和60年代初的住宅设计通过扩大了走道的宽度使其成为小方厅，作为就餐或临时居住房间使用，被称为小方厅住宅。但由于没有自然采光，而且面积过小，使用不便，所以后来采用较少（王寿昶，1978，p27）。此后，在加大住宅进深思想的影响下，小方厅被设置在每户住宅的中间，通过住宅单元平面上的凹入部分采光，被称为小亮厅

图 6-4 广东文冲造船厂  
住宅平面

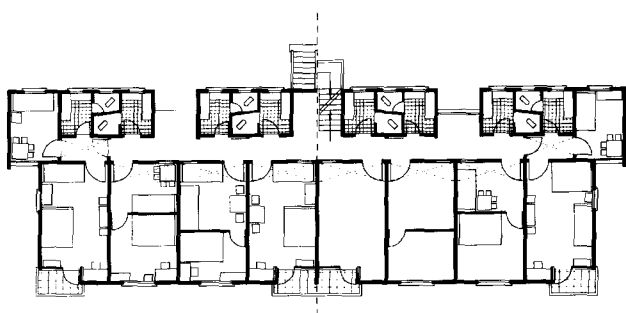
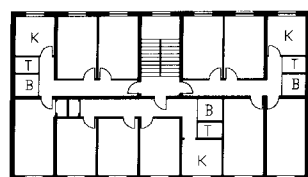


图 6-5 四川住标 74—5 住  
宅

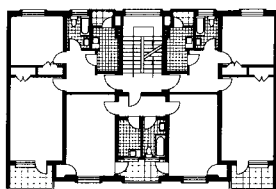


住宅（图 6-6）。另外，50 年代后期，广州还出现了 15 平方米左右的大厅式住宅，以满足当时华侨生活水平的需要（[日] 友清贵和，1995，p41—44）。小方厅和大厅式住宅都对以后中国住宅中厅的设计积累了可贵的经验。同时，从住宅过道到小方厅的发展过程中我们可以看到，当时建筑师在严格控制的住宅设计标准下，尽可能完善住宅的居住功能，进行了艰苦的探索。

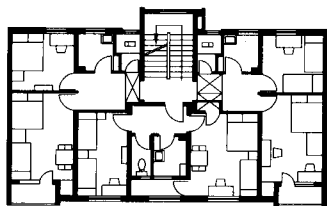
除了以上方面，城市住宅的立面及细部设计也在发生变化。在 50 年代“民族形式大屋顶”遭到批判以后，城市住宅的形式演变为次要问题。因此，住宅的立面也多从功能出发，较少装饰，“一五”初期单纯从立面考虑设置阳台的做法已



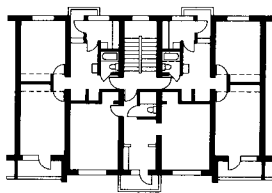
301 住宅



9014 住宅



73 乙型住宅



小亮厅住宅

图 6-6 从过道到小亮厅的变化：301 住宅、9014 住宅、北京 1973 年乙型住宅和小亮厅住宅

经基本绝迹。立面处理以简单朴素的清水砖墙和清水混凝土为主，仅在窗框、檐口和阳台栏板等主要部位加以简单的装饰。在设置阳台的方案中，基本上可以做到每户住宅都有自己的阳台。

### 6.3.2.2 城市用地紧张的结果：高层住宅建筑的出现

城市人口与土地矛盾的日益严重使节约土地的问题变得越来越重要。20 世纪 70 年代初，中央领导提出保护耕地、城市建设向空中发展的方针。北京、上海等一些大城市开始建设高层住宅（图 6-7）。

为了节约用地，这个时期的高层住宅大多数都采用了底层商业、上部住宅的形式。这个时期高层住宅大多数进深较浅，并以外廊式最为常见。这主要是为了提高电梯的利用率，采用长走廊的形式可以服务于更多的住宅。同时，由于当时每户的面积标准较低，在保证主要居室朝南的条件下，每户住宅只能在走廊的南侧布置（图 6-8）。同时，在 60 年代住宅工业化发展的基础上，高层住宅的建设开始大量的采用工业化施工方法，例如上海地区普遍使用的滑升模板技术。由于传统的承重墙结构与地层商业要求的大空间之间存在冲突，所以在一些高层住宅中开始使用框架结构。

图 6-7 北京前三门高层住宅



高层住宅的造价高、施工要求高，所以在当时很多人对于用高层住宅来解决住宅问题持有异议。有人提出，高层住宅的主要优势在住宅楼之间空地集中、室外管线短，但在用地密度上并没有多大的提高。他们认为通过对多层住宅的改进，也可以同样达到节约用地的目的。当时提出的加大住宅进深、降低住宅层高、南高北低的剖面设计、增加东西向住宅等方法，对于此后直到今天的中国城市住宅设计都产生了影响。

#### 6.3.2.3 住宅工业化体系的发展

住宅工业化一直是解放后中国城市住宅发展的目标。建筑标准设计的引进就是为了在此基础上建立一套从建筑设计、构件生产到房屋施工完整的工业化体系，从而达到快速、大量的工业化住宅建设的目的。但是由于生产力水平较低、住宅建设长期得不到重视，所以经过近三十年的实践，住宅工业化仍然处于很不完善的阶段。

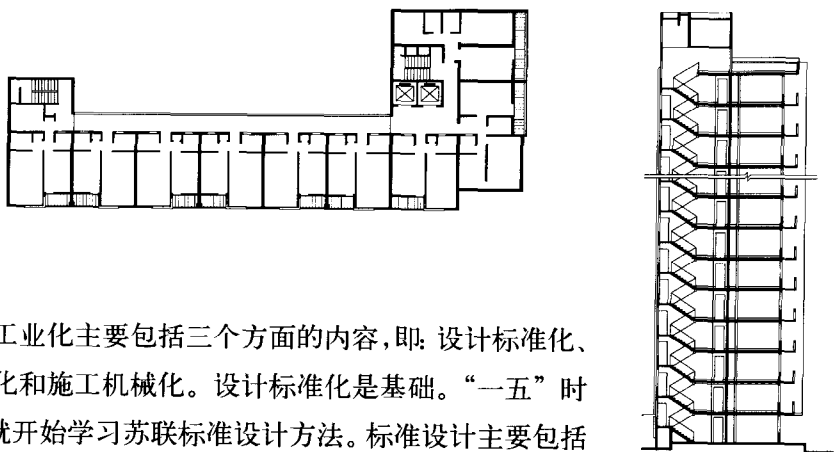


图 6-8 上海漕溪北路 13 层住宅

住宅工业化主要包括三个方面的内容,即:设计标准化、构件工厂化和施工机械化。设计标准化是基础。“一五”时期,中国就开始学习苏联标准设计方法。标准设计主要包括面积标准的确定、标准图的制订以及建筑体系的选用。从 1955 年开始,国家建委委托城市建设部负责住宅建筑标准设计工作。当时建设部按照东北、华北、西北、西南、中南、华东六个地区分区编制标准设计。1959 年,住宅标准设计工作改由各省、市、自治区自行组织实施。建筑工程部成立了标准设计院并在全国设立分院,分别负责全国和地方通用标准设计。1961 年经济调整时期标准设计院被撤消。60 年代中,建筑工程部又成立建筑标准设计管理所负责标准设计工作。1970 年以前实施的是全国和地方两级标准设计管理。1970 年开始取消全国通用建筑标准设计机构,全部标准设计由地方负责进行(周金祥, 1985, p348)。

1978 年以前,采用最广泛的是砖混住宅。“一五”期间,出现砖混通用图,标准化水平开始提高。60 年代以后,楼板、楼梯、阳台、通风道、垃圾道、过梁等都逐步采用预制化,并且产生了砖混住宅专用的施工机械,如塔式起重机。1976 年唐山大地震后,砖混住宅中开始设置构造柱和圈梁。砖混住宅除砖砌体须手工完成外,其他部分主要由机械施工,因此,可以说是部分工业化的住宅体系(胡世德, 1993, p21)。

除砖混住宅外,在中国还发展了砌块住宅、装配式大板住宅、大模板住宅、滑模住宅、框架住宅、隧道模住宅、盒

子住宅等住宅建筑体系，其中应用比较广泛的是：大板住宅、大模板住宅、砌块住宅和框架轻板住宅。

**大板住宅建筑** 1958年开始试点，1966年以后发展较快。据不完全统计，至1977年底，北京、南宁、昆明、西安、沈阳等地共建大板建筑约100万平方米。大板建筑的优点是：装配化程度高、抗震性能好、施工速度快、工效高，而且不受季节影响，可以常年组织生产和施工，同时可以大量利用工业废料。缺点是：北方地区由于抗震、防寒等因素，大板建筑的用钢量大，用水泥多，造价高（图6-9）。

**大模板住宅建筑** 大模板住宅建筑1974年开始快速发展，至80年代初已建成80多万平方米住宅。大模板建筑主要有内外墙现浇和内墙现浇、外墙预制两种。大模板建筑的主要优点是建筑整体性好、抗震性能好、施工速度快、技术容易掌握。缺点是：水泥用量大、寒冷地区冬季施工困难，在多层住宅建筑中，“内浇外挂”形式的用钢量和造价都相对较高（图6-10）。

**砌块住宅建筑** 砌块住宅建筑从1957年开始发展，在南方地区被大量采用，北方部分地区也开始推广。据不完全统计，全国各种砌块年生产能力约100多万立方米，80年代初已建成600多万平方米建筑，仅1977年一年就建成了近140万平方米。砌块建筑的优点是：施工简便、造价低、适应性强，还可以大量利用工业废料和本地资源。砌块建筑平面和空间布置方便、灵活。同时，施工工期比砖混结构缩短1/4至1/3，造价降低10%。砌块建筑的主要问题在于砌块本身，比如砌块的抗压、抗拉能力、保温隔热性、砌筑技术等（图6-11）。

**框架轻板住宅建筑** 框架轻板住宅建筑从1975年开始试点。它采用钢筋混凝土框架的承重结构，优点是：自重轻、材料省、减少运输量，简化基础工程的设计和施工，并

图6-9 大板住宅施工现场

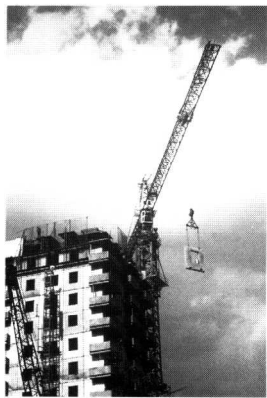




图 6-10 大模板住宅施工现场

有利于抗震；房间布置灵活，适应性强，可以与公共建筑实现通用化、系列化；施工速度快等。与其他建筑体系比较，每平方米自重减轻 40%~60%，节省水泥 15%~50%。1978 年以前，框架轻板建筑还处于试点阶段，没有大量投入应用（图 6-12）。<sup>3</sup>

### 6.3.3 居住区规划：密度的提高

文革期间，随着工业建设重点向内地转移，在内地城市，兴建了一批新工业区及其生活区。而在沿海大城市，由于很

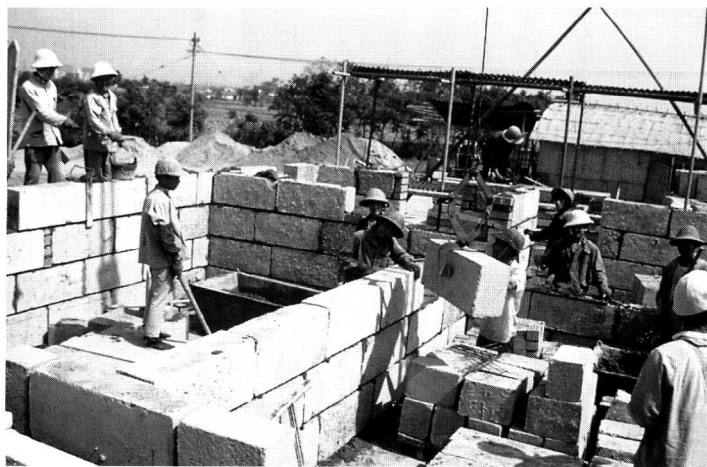
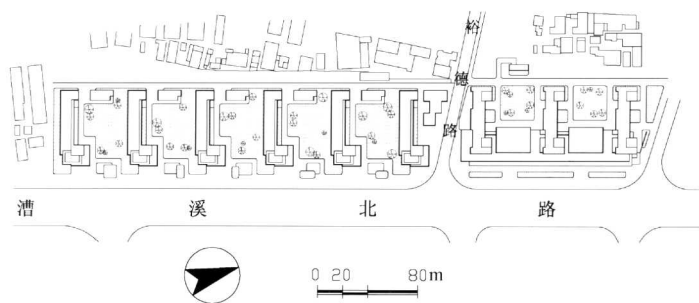


图 6-11 砌块住宅施工现场

图6-12 框架轻板住宅施工现场



图6-13 上海漕溪北路高层住宅区





少兴建新的工业项目,住宅建设的重点开始向旧城改建和原有居住区的扩建转移。这两种情况的一个共同点是,住宅区的建设密度都比以前提高了很多。这其实是人口与土地问题在这个时期城市建设上的反映。

以上海市为例,文革期间,住宅区建设规模急剧紧缩,基本上没有进行新的建设。当时所建住宅,一部分是原有住宅新村的调整、充实,在已建新村中填平补齐;一部分是结合重点工程拆迁和旧房改造,适当进行安排,很少开展市政、公用设施和公共服务设施的建设。同样,北京前三门、上海漕溪北路高层住宅的出现也反映了这一时期高密度住宅规划设计的发展趋势(图6-13)。

## 注释

1 国务院批转《关于加强基本建设管理的几项意见》,1973-06。国家计委、建委、财政部颁发《关于加强城市维护费管理工作的通知》,1973-12-22。

2 四川省建委. 四川省职工住宅、宿舍建筑试行标准. 1972

3 国家建委建筑科学研究院建筑设计研究室. 对四种住宅建筑体系的评价. 建筑学报, 1979 (2): 4~5



### 第三部分 改革开放 22 年以来的住宅 发展 (1979—2000)

吕俊华 邵磊



## 概 述

改革开放时期的中国住宅发展不乏波动，但与“文革”前的历史相比，其整体趋势要稳定得多。究其原因，稳定的社会经济发展政策是关键所在。在这一时期，尽管住宅本身的发展并没有体现出明晰的阶段性的，但为了更清楚地揭示社会政治经济同住宅政策、住宅建设之间的内在联系，本部分的论述建立在社会政治经济变化的时间框架上。因此，这种对住宅的理解体现的是一种理论角度，而超越时间划分的发展的连续性是不言而喻的。

从1979年开始，中国进入了以改革开放为主导方针的持续快速发展阶段。在1978年到2000年的22年中，中国对社会主义和社会主义经济的认识有了巨大的进步。这种进步过程可以按时间分为三个阶段。1978年12月召开的中共十一届三中全会以解放思想、实事求是的指导方针，使党和国家的工作重心真正实现了“以阶级斗争为纲”向“以社会主义现代化建设为中心”的转移。在这样的政治背景下，人们得以反思最初仿照苏联建立起的计划经济体制中的诸多问题，探索符合中国国情的经济体制成为发展经济的必然要求，改革开放的时代从此拉开序幕。1984年底，中共十二届三中全会明确了建设公有制基础上有计划的商品经济的方针，这代表了党对社会主义经济中“商品”问题的重新认识，改变了计划经济和商品经济相对立的观念，不过，经济体制中的意识形态的问题仍然是讨论和争论的焦点。1992年，当时的中国领导人邓小平在意识形态领域针对长期争论并开始干扰经济发展的一系列问题作了创造性的突破，以“解放生产力，发展生产力”界定了社会主义的本质。继而，中共十四大明确提出了建设有中国特色的社会主义市场经济的改革方针，至此，中国的经济体制改革在政策上完成了从计划向市场的根本转变。在政策的引导下，中国的社会经济格局发生了很大的变化：经济运行模式从指令性计划为主向以市场

信号为主转变,所有制从单一的公有制向以公有制为主体的多种经济成分并存的结构发展,投资渠道从单一的国家财政拨款转向财政、金融、自筹、利用外资等多元化的渠道。20年中,中国的国民经济年均增长率接近10%,国内生产总值增长5.92倍。社会经济的巨大增长成为住宅建设得以发展的坚实基础和根本动力。

和经济体制改革相比,中国的政治体制改革要相对滞后。1980年,政治体制改革针对传统政治体制中权力过分集中的弊病,作为一项相对独立的任务而提出。但是,由于80年代中后期和90年代初国内和国际政治环境的动荡,政治体制改革的目标在内容上和进度上都发生了变化,转为完善人民代表大会、政治协商制度、基层民主建设等内容,但是,传统政治体制中的权力问题并没有得到全面的解决,在改革的利益转移和再分配的交易过程中,权力和资本相互结合,干扰了资源的优化配置,同时也加速了社会阶层的不合理分化。因此,随着经济体制改革的不断深入,那些植根于非经济领域的深层次矛盾愈发严重。

住宅建设作为关系国计民生的重大问题,其发展过程代表了改革时期的社会经济增长,也体现了改革开放中社会利益重新分配而带来的变化与矛盾。改革开放20年中,城镇住房政策的改革完成了从福利住房体系向社会化住房保障体系的转变,在数量和质量上也有了空前的提高,住宅产业现代化成为今后中国住宅发展的总目标。

改革开放初期,住宅建设以追求数量、缓解住房极度紧缺的矛盾为发展方向。因此,国家提出了发挥中央、地方、企业和个人四方面积极性的方针以减轻国家负担,增加住宅投资,与之相呼应,部分地区展开了出售公有住房的试验。居住区规划和住宅设计也围绕节约用地、提高居住密度展开了广泛的讨论与实践。到80年代中期,城镇人均居住面积从3.6平方米增加到6平方米,成为建国以来人均居住面积增长最快的时期。大规模的住宅建设同时促进了对改善居住环

境、提高住宅形式多样化的研究,尤其是一些建筑院校在理论和实践上十分活跃,对当时住宅设计整体水平的提高起到了推进的作用。80年代中后期,随着社会主义商品经济理论的确立,住房商品化改革也加快了步伐。人们认识到,不解决公有住房租金过低的问题就无法建立真正的住房商品市场。因此,一些城市率先开展了“提租增资”的改革试点,但是,由于国家整体政治经济发展的波动,使提租的改革没有最终推广。住房商品化认识的深化和不断提高的生活水平,对完善居住区和住宅的使用功能提出了进一步的要求。1985年颁布的《中国技术政策蓝皮书》中对推广住宅“套型”作了明确的规定,可以说这是提高居住标准的一种突破。经济体制中对土地使用制度的改革带来房地产业的发展,从此以房地产为主要载体的住宅综合开发逐渐成为城镇住宅建设的主要部分。在这种背景下,1986年国家开始了“城市住宅小区试点”,突出以人为中心的思想,提出通过精心规划、精心设计、精心施工、综合开发、配套建设和科学管理,提高小区的功能、环境、服务质量的目标。实践证明,试点小区在中国住宅建设中的引导和示范作用是成功的。90年代初,随着社会主义市场经济理论的建立,房地产业出现了空前的增长,但是由于体制的不健全,房地产过热造成了“泡沫经济”的现象,通过90年代中期的治理整顿,中国的经济发展才重新进入稳定的阶段。随后,由亚洲金融危机引发的经济问题给中国经济发展带来新的挑战,国家提出“住宅产业成为新的消费热点和经济增长点”的方针,希望通过住宅消费拉动经济增长,住房政策改革的力度前所未有地加大起来,甚至规定了以1999年为福利分房的最后截止日期。经济体制改革的深化带来了社会结构的进一步多样化,阶层分化带来了贫富悬殊,不同的家庭对住宅消费的承受能力不同,在有些高价位高标准的商品住宅供不应求的同时,还有许多住房困难户几代人蜗居一室,因此在发展住房市场的同时建立完善的社会保障体系也成为当务之急。以房地产开发为主要模式

的住宅建设在全方位的市场取向改革中逐渐表现出应有的丰富性，建筑形式、小区规划、物业管理、社区营造、生活理念等方面都成为很多房地产开发努力探求的“卖点”。配合住宅产业现代化的方针，继“城市住宅小区试点”之后，国家又提出了“城乡住宅小康示范工程”、“康居工程”等作为探索住宅产业现代化的具体应用，住宅产业现代化已成为新世纪中国住宅发展的必然趋势。



## 第七章 改革初期的住宅建设与发展 (1979—1984)

### 7.1 改革初期的社会政治经济背景概况

1978年底,中国共产党十一届三中全会结束了“无产阶级文化大革命”的极“左”政治路线。十年“文革”造成了巨大的破坏,迅速恢复国家建设的正常秩序,发展国民经济成为整个国家的中心任务。随着国民经济的恢复与发展,中国的城市建设也步入正轨,城市数量和城市人口不断增加,城市化水平快速增长。

从1980年开始,以“家庭联产承包责任制”为中心内容的经济体制改革在农村逐渐展开,并取得空前的成功,为全面开展城市经济体制改革奠定了基础;同时城市全民所有制经济中开始实行以企业扩权为中心的改革。尽管改革初期对社会主义经济特征的认识还没有突破计划经济的框架,但这两方面实践代表了改革对传统理论观念的冲击。

#### 7.1.1 十一届三中全会的召开与极“左”政治路线的结束

1978年12月的中共十一届三中全会是中国经济建设的崭新起点。它的历史性功绩在于针对建国以来“左”的思潮的泛滥,尤其是“文革”期间的极“左”错误,确定了解放思想、实事求是、团结一致向前看的指导方针;停止使用“以阶级斗争为纲”的口号,作出把工作重点转移到社会主义现代化建设上来和实行改革开放的决策。

在十一届三中全会的方针路线的指导下,一系列旨在恢复和加强国民经济建设的方针政策出台,经历了“十年动乱”后面临崩溃的国民经济开始复苏,城市建设和人民生活水平都开始快速发展。

### 7.1.2 改革的分权取向与国民收入分配格局变化

建国后,中国模仿苏联的经济模式,建立起高度集权的经济体制,以中央计划部门统一进行经济决策,地方、企业甚至个人的所有经济活动都在计划调配的控制之中。因此,这种国民收入的集权化分配体制决定了国家积累是中国传统经济体制的主要积累模式,国家财政收入在国民收入中占有很高份额,而个人的货币收入处于极低的水平,生活在很大程度上依靠实物福利和广泛的基本消费品的配给。

十一届三中全会明确提出了旧体制的弊病。为了减轻国家负担,调动地方和企业的积极性,提高经济效益,从此开始了以放权让利为取向的改革。在传统的计划体制下,中央财政与地方财政的关系是财政分配格局的主导环节,中央政府以下的各级政府履行着国家财政在自己地区内收支计划的出纳员职能,以放权为主要内容的财政体制改革按照行政隶属关系划分中央和地方的收支范围,把财政收入划分为各级政府固定收入、中央与地方固定比例分成收入和调剂收入三类。这样地方上开始有了一定的财政权,扩大了地方政府的权利,也增加了搞活经济的积极性,为以后进一步的财政税收制度改革奠定了基础。从1978年开始,国有企业由政府的附属物逐步向相对独立的商品生产经营实体转化,国家采取了一系列措施扩大企业经营自主权,使企业逐步成为自负盈亏、自主经营的利益主体。对于政府职能部门和事业单位,国家对各单位每年使用的经费确定一个基数,不足部分由各单位自行解决(邓青,1995, p31)。对于个人,国家的收入政策做了较大调整,职工工资总额以年平均16.6%的速度递增,财政补贴以年平均63.2%的速度上升,其他实物福利也有不同程度的扩展(杨鲁,王育琨,1992, p5)。

在分权取向的改革中,国民收入的分配结构开始了重大的变化。20世纪70年代末,政府、企业、居民在国民收入

初次分配中所占份额分别为33.5%、19.3%和47.2%，到20世纪80年代中期，同一比例变成18.7%、28%和53.3%，经过各种转移支付后，同时期的最终收入分配比例则调整为22.6%、10.6%和66.8%。可见：一方面，国民收入分配向居民倾斜，居民的收入份额不断扩大；另一方面，企业是转移支付的主要环节，企业的福利成为居民的主要福利来源。因此，中国的城镇住房体制的问题实际上源于低租金的企业福利住房供给体制，居民对企业的依赖成为住房体制改革的最大障碍（杨鲁、王育琨，1992，p21—24）。

### 7.1.3 城市化水平的提高

从建国到“文化大革命”结束，城市规划工作在政治路线变化的影响下，断断续续。“文革”结束后，以1978年3月召开的第三次全国城市工作会议为标志，城市规划工作重新得以重视。这次会议强调了城市规划工作的重要性，城市建设在国民经济中的重要地位，并决定试行通过征收城市维护费扩大城市建设资金，此外，加大住宅建设力度，增加投入，解决住宅紧缺的问题也是会议制订的重要政策。从此，中国的城市建设步入正轨，住宅建设也逐渐发展起来。

改革开放为城市的发展提供了良好的条件：农村经济体制改革带动了农业生产方式的变革，使得农村剩余劳动力得以释放；另一方面，随着国民经济的发展，城市的“集聚效应”越来越强，吸引更多的人口向城市转移。城市建设的发展也增强了其对人口的容纳能力。十一届三中全会召开后的5年间，城市化水平从1978年的17.92%提高到1983年的21.62%，每年增长1.54%，是建国以来城市化水平增长最快的时期。1983年末，中国百万人以上的大城市已达20个，人口4 205万人，是建国初的4倍。城市化水平的快速增长，增加了对城市住宅的需求。

## 7.2 改革初期的住房政策改革：萌芽与试验

在建国30年中，由于国民经济发展与住宅政策上的各

种失误,城镇居民的居住水平总体呈下降趋势。“文革”结束时,人均居住面积下降到了最低点。住房严重短缺成为一个突出的社会问题受到人们的普遍关注。根据建设部1978年对全国182个城市的统计,人均居住面积从1952年的4.5平方米下降到1978年的3.6平方米,182个城市共有缺房户689万户,占这些城市总户数的35.8%。在这种情况下进行住房改革便是政府解决住房严重短缺问题的惟一出路。

改革以前,国家基建拨款是城市住房投资的惟一来源,其多少直接取决于政府决策者的偏好,在“左”倾路线中像住宅这样的非生产性投资自然得不到重视。“文革”期间,住宅建设更处于停滞状态,因此住房紧缺逐渐成为极其严重的爆发性的社会问题。“文革”使社会生产力受到很大破坏,1978年人均GDP才379元;改革开始后国民收入分配结构发生重大变化,国家无力再通过基建拨款的方式解决住宅问题。改善住房严重短缺的途径只有改革原来计划经济体制下住房完全由国家承担的方式,调动多方面的积极性,这样就面临着如何看待原来对住房属性的认识、解决住宅建设资金来源、增加政府财政收入等问题。

### 7.2.1 关于住宅属性的争论:商品与福利

在社会主义意识形态下,究竟什么可以看作商品,一直是中国经济发展中的关键问题和敏感问题。1978年以前,在“左”倾思潮泛滥的年代里,认为全民所有制内部的交换不存在所有权的转移。甚至还有这样一种观点,社会主义条件下消费资料也不是商品,因为消费品是供劳动力再生产用的,而社会主义条件下劳动力不是商品,因此,消费品的分配也应实行实物配给。在这样的思想指导下,许多消费品不是当作商品来对待,而是当作福利进行分配,城市住宅也不例外。

十一届三中全会以后,政府提出住房改革的政策之后,

理论界围绕着福利与商品、生产资料与消费资料、初次分配范畴与再次分配范畴等方面,对住宅属性的讨论迅速展开,关键是如何认识马克思主义创始人对社会主义的论断与设计。参与讨论的观点是多样的,分歧也十分明确,有的坚持住宅的福利属性,有的对此全面否定,有的认为住宅福利与商品属性兼而有之。总之,争论深化了人们对住宅的认识,取得了一定的实质性的进展:住房是商品,住房商品化的改革最终应将住房的实物福利分配方式转变为货币工资分配方式。

1984年国家提出城市住宅建设要进一步推行商品化试点,开展房地产经营业务,通过各种途径,增加资金来源,逐步缓和城市住宅的紧张状况。<sup>1</sup>1984年10月,党的十二届三中全会确立了社会主义经济是公有制基础上的有计划的商品经济。从此,对住房商品化的探讨进入更深的层次。

### 7.2.2 住房投资与建设体制的变化:减轻国家负担

**投资体制的变化** 1949年以后的社会主义改造中,国家通过逐步改变房地产所有权并进行集中管理实现了对房产存量的控制,对房产增量的控制则通过对资金和土地的垄断来实现,城市土地资源的配置是一个高度行政化的过程,各级政府和政府部门控制着整个土地配置过程。城市住房建设用地和投资是各个建设项目用地和投资的一部分,住房投资是国家对各企事业单位基建拨款中的一个固定比例。因此,国家对住房建设的城市发展具有直接的控制和约束能力,房产资源总量的增长完全取决于政府部门的投资决策,能够得到国家计划项目的,基本上是全民所有制企事业单位或大集体企业(邓清,1995,p22)。

20世纪70年代,在全国范围内成立了“统建办”(住宅统一建设办公室)。“统建办”负责统一征地、统一规划、统一施工和统一组织管理。由于是国家统一征地,征地费用很

低,征地资金也由国家预算支付,配套的城市基础设施也完全由政府承担下来。为了解决住宅建设投资问题,减轻国家负担,从1979年开始,国家开始考虑发挥中央、地方、企业和个人四个方面积极性来建设和解决住房问题的方法。除了传统的财政拨款方式外,企业单位自筹资金、信贷资金、个人投资等方式也开始逐渐发展起来。其中,企业单位自筹资金逐渐发展成住房投资的主要力量,占城镇住房投资的60%~70%不等。个人投资在大城市中主要是居民用手中的资金购置单位和房地产公司的商品房,在小城镇中也有职工直接投资建房的。1980年,个人投资占住宅总投资的比重只有1.6%,以后的几年中以年平均13%的速度增长,到1983年,增加到了7% (表7-1)。

**建设体制的变化** 改革后住房投资主体的变化,也带来了住房建设方式的变化,那种统一的行政组织式的住房建设方式已基本上被取代。住房建设发挥各方面积极性的政策带来的直接后果之一是各单位自建方式的重新出现。单位自建住房是改革初期住宅建设的主要方式之一,在20世纪80年代为迅速缓解城市住房严重短缺发挥了历史性的作用。单位自建住房存在的问题是,住房建设是多渠道报批,按单位隶属的不同部门下达计划,分散组织实施,很难做到单个建设项目与城市总体规划吻合、与公共服务设施和城市基础设施

表7-1 个人建房投资变化

年份	个人建房投资/亿元	占当年住宅总投资比例/%	个人建房竣工面积/千万平方米	占当年住宅竣工面积比例/%
1980	2	1.6	0.65	6.4
1981	5.5	3.8	1.3	11.7
1982	8	4.3	1.362 5	10.4
1983	10.1	5.4	1.380 3	10.7
1984	13.6	7	1.672	13.5

施同步配套。

土地使用政策也在发生着变化。改革开放使得中外合资、合作经营成为可能,因此,土地有偿使用问题开始初现端倪。1979年7月8日《中外合资企业法》公布,该法规定:“中国合营者的投资可包括为合营企业经营期间提供的场地使用权。如果场地使用权未作为中国合营者投资的一部分,合营企业应向中国政府缴纳使用费”。

土地的有偿使用为房地产市场的诞生与发展繁荣奠定了基础。1980年,全国城市规划工作会议确定了城市建设要搞综合开发的方向,并倡议组建城市建设综合开发公司。于是,各城市的原“统一建设办公室”、隶属建委和建设银行的基建机构,以及各部门的基建机构都改成了房地产开发公司。那时的房地产开发公司仍带有浓厚的行政机构色彩。1984年,国家计划委员会和城乡建设环境保护部推动了一项意义深远的改革,颁布了《城市建设综合开发公司暂行办法》。其中规定,城市建设综合开发公司是具有独立法人资格的企业单位,实行自主经营、独立核算,并敦促行政性开发公司尽快实行企业化。从此,房地产开发公司才开始作为相对独立的经济力量参与城市房地产资源配置过程。

### 7.2.3 住房分配体制的改革尝试:优惠售房试点

**计划经济体制下的福利分房政策** 传统体制下企事业单位的所有制类别决定了其获得土地与投资的难易。可以分为两种基本类型,一种是有可能获得国家基建拨款的国营企事业单位,另一种是没有希望得到国家住房投资拨款的非国营企业。在国营企事业单位中,按照行政级别和单位的性质、规模,级别高的企事业单位比较容易得到住房投资,级别低、规模小的企事业单位的机会相对较少。

1979年以后,在国有体制内,住房作为实物福利分配的性质没有改变,但由于国家直接拨款投资比重逐渐缩小,企

业自筹资金比重上升,住房的建设与分配主要由各企事业单位控制。在权力较大、可支配资源较多的企事业单位中,出现了住房建设投资超越经济发展水平的势头;无盈利无收入的部门由于建房少或没建房,居住条件不但没有改善,甚至恶化。<sup>2</sup>据统计,1982年比1978年城市居民人均住房面积增加0.8平方米,但缺房户却增加了60万户,达749万户,占总户数的1/3,无房户增加了68万户,达到199万户。

**优惠出售公有住宅的试验** 优惠出售公有住宅是20世纪80年代初住房政策改革的第一次大胆尝试。<sup>4</sup>当时的经济体制改革使国民收入的分配结构发生了重大变化,居民的货币收入大大增加。这种膨胀是以财政收入的减少和货币的超经济发行来实现的,国家财政受到了很大的压力,如何动员个人手中的资金就成为当时宏观经济政策的一个重点,优惠出售住房也就是在这种背景下诞生的。

出售公用住宅的内容主要为补贴出售。1982年,国家决定在常州、郑州、沙市、四平四城市进行住宅出售试点,<sup>5</sup>鼓励私人购房、修房,中国人民银行也要试办购买住宅储蓄、修房储蓄等项业务。<sup>6</sup>以常州为例,私人购买住宅,本人支付售价的三分之一,其余部分由政府或企事业单位承担。付款方式采用一次性付款和分期付款两种办法,一次性付款可享受20%的优惠,分期付款首次支付不少于50%,余款5年内付清。个人购买的补贴出售住宅,产权归购买者所有,房管部门发给房屋产权证书。在补贴出售的带动下,全国有不少城市纷纷开始进行住宅的优惠出售。

总体来说,优惠出售公房受到了人民群众的欢迎。常州市首批出售住宅158套,十天内登记购买的就超过1 000户。在到1984年1月,首批试点的四个城市向个人出售住宅2 140套,投资约1 640万元,已回收的资金和将分期收回的资金占30%。<sup>7</sup>但在这次改革试验中,出现了一些值得深思的问题。其一,在经济条件好的单位中,出售住宅的做法遭到了



从上到下的抵制,要求继续坚持住宅分配的办法。可见,传统体制下的既得利益者是住房制度改革的障碍。其二,也是最关键的问题,当时旧住房全国平均价只有20元/平方米,如此廉价地出售住宅,造成了一些人利用职权购买,而这些人大多是有权利的人大多是曾经分配到好房、大房的住户,诸如此类的问题受到多方面的批评,因此,廉价出售公房的做法在80年代中期逐渐停止下来(杨鲁、王育琨,1992, p6)。

### 7.3 居住区规划与住宅设计: 解决数量短缺

“文革”结束后在住房体制改革的带动下,住宅建设在短时间内突飞猛进,新的住宅区如雨后春笋。从1979年到1982年的四年中,全国城镇共建成住宅3.1亿平方米,占建国以来建成住宅总数的37%,城镇居民人均居住面积从1978年底的3.6平方米回升到1983年底的4.6平方米。<sup>8</sup>在这样大规模的建设中,在节约用地、使用功能、环境设计、公建配套等方面都对进一步开展居住区规划与住宅设计的研究提出了客观的要求,因此,停滞了十多年的规划研究开始复苏,并紧密地和实践结合起来。

#### 7.3.1 对节约用地和提高居住密度的强调

城市化水平的提高、城市人口的膨胀,使得本来就稀缺的城市建设用地更加紧张。因此如何在有限的土地中解决更多人口的居住问题便成为住宅建设中的关键问题之一,当时的建筑界就此问题展开了全方位的研究,包括住宅的层数、进深,群体布置形式,包括行列式、高低搭配、点条结合、前后错落、东西向布置、拐角单元、斜向布置等方式对用地的影响;合理安排公建以提高密度;合理确定居住区的各项用地指标等。其中讨论比较热烈、影响比较大的为高层住宅、住宅进深以及住宅北退台几个方面。

**关于建设高层住宅的争论** 建设高层住宅的出发点就是节约用地,提高人口密度。20世纪70年代中国最初的高

层住宅都是板式高层,大多采用每层有通道的长廊式平面,以提高电梯的利用率。在70年代末,北京高层住宅进入大发展时期,沿着位于旧城的前三门大街大量建设了高层住宅,出现了板式、塔式两种不同的住宅形式,交通组织也有全外廊式、上部外廊下部单元混合式、上部跃廊下部单元混合式等。到1981年末,全国建成高层住宅416栋,其中3/4建在北京。<sup>9</sup>那时高层住宅在国内刚刚出现,但在国外的许多研究和实践已经比较深刻地反映了高层住宅的得失。围绕着是否应该发展高层住宅,政府没有制订统一的政策,国内的专家学者因此也展开了热烈的争论。

反对高层住宅的理由十分鲜明:单位造价高,平面使用系数低,施工周期长,经常管理费用大,能源消耗多,此外高层住宅环境效益、社会效益都很差。而且,对于像北京这样的文化古都,以低矮的四合院为风貌,高层住宅会严重地影响北京旧城的保护。另外,高层住宅也不是节约用地的惟一途径,因为住宅的用地经济与否不仅决定于层数,还取决于房屋进深。有人测算:10米进深的高层住宅和12米进深的同样建筑面积的多层住宅其用地几乎相同。总之,反对派的意见是:应该“少建高层,改进多层,利用天井,内迁厨卫,加大进深,缩小面宽,节约投资,节省用地”,提倡“多层高密度”住宅(张开济,1978)。

赞成高层住宅的意见认为:高层住宅的经济性必须从城市建设的总体来衡量其经济效益。现在电梯质量还不能很好地满足高层建筑的功能要求,但这应是促使电梯生产厂改进生产技术、降低成本的动力,随着生产力的发展,电梯的质量问题一定可以得到解决;节约用地有很多措施,但无论怎样,增加层数是最基本的手段之一,而且这与加大进深并不矛盾;解决居住问题,增加居住面积,在中国地少人多的国情下,必须向三度空间争取,这是发展的需要,是发展的必然(郑乃圭、胡惠源,1981)。

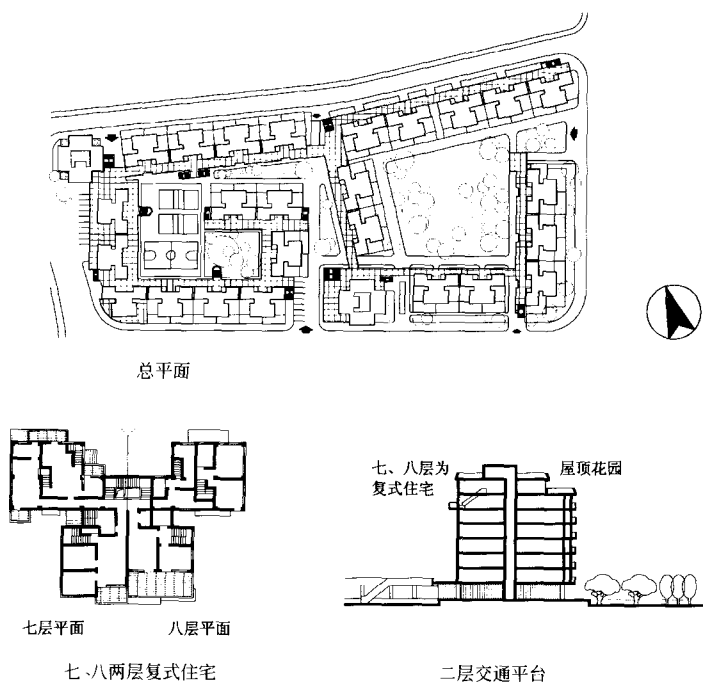
事实证明,不管争论如何,高层住宅因其在节约用地上

的优势,发展速度很快。到20世纪80年代中期,北京住宅建设中的高层住宅的比重从最初的10%提高到了45%以上。另外,为了解决电梯给高层住宅增加的造价问题,在广州、武汉、重庆等地还出现了一些8层、9层,乃至10层不设电梯的住宅,给住户带来了很大的不便。当然,也有在这方面解决得比较好的例子,如广州市东湖新村住宅为8层,第7、8层属于跃层式,为了解决不用电梯的问题,小区采用了双层的水平交通体系,底层居民地面层入户,楼上居民从室外二层公共走廊入户,这样从二层算起符合居民上楼最多不超过6层的规范要求(图7-1)。

**加大住宅进深的研究** 在住宅节约用地方面,除了提高层数,另一个重要的手法就是加大住宅进深。70年代末期,中国标准住宅进深最大约10米,浅的则在8米左右。住宅进深小的原因其一是住宅面积定额较低,居室面积小,加大进深势必就减少了每户的面宽,影响了房间采光,这是有一个限度的;其二,中国自古以来的居住传统就讲究建筑的朝向,另外由于当时空调还没有进入普通家庭,影响室内小气候的关键因素就是住宅的朝向,朝南的房间冬暖夏凉总是受欢迎,而朝西的房间则会因为西晒引起下午房间温度过高,应该尽量避免,这些在住宅朝向上的观念限制了居室的布置;其三,社会经济落后的落后使得一般家庭的厨卫设备都比较简陋,而中国式的烹调又多油烟,因此人们希望厨房厕所能直接对外开窗,有利于通风换气,这就会占用较多的外墙面积,实际上增加了住宅面宽,使住宅进深很难加大。

在住宅内部设置小天井,为加大进深创造了条件。1978年,在全国范围内举办了住宅设计方案竞赛,其中出现了以节约用地为目的的内天井住宅方案。可以对获奖方案的进深做一下比较,一等奖方案10.14米,二等奖方案9.18米。而三个小天井住宅方案进深为12.4米,如果其他条件相同,小天井住宅方案比一、二等奖方案可提高建筑密度27%。加大住宅进深对节约用地有着明显的效果,因此一些高层住宅的

图 7-1 广州东湖新村



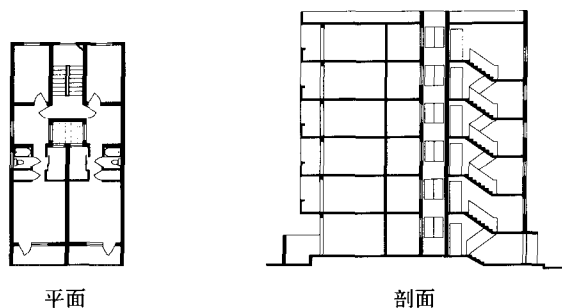
反对者也是试图推广小天井住宅来替代高层住宅（图 7-2）。

但是，内天井住宅在使用上有很多不方便之处，在通风上，由于很多设计中将厨房和内天井相结合，烹调时排烟排气都朝向天井，住户之间互相影响，厨房串味严重；在采光上，随着住宅层数的增多，天井又相对较小，造成底层住户采光效果很差；另外内天井属于很少有人活动的公共空间，天长日久缺乏管理，造成脏乱差的现象，所以居民对这种形式的住宅并不十分欢迎。

**住宅北退台形式的诞生与推广** 影响住宅建设节约用地的主要有两个因素，其一是住宅本身的设计，不同的进深和层高、层数决定了住宅可能达到的密度；其二是规划布局，即如何在满足日照和其他规范要求的情况下尽可能地提高建筑容积率。

在同济大学建筑系进行的上海杨浦区霍兰街道地区的旧城改造工程中，为了能够使多层住宅最大限度地满足高密度

图 7-2 小天井住宅方案



的要求，住宅设计采用了北部层层跌落的台阶形式，所以五层的房屋只需考虑其后部三层住宅的日照间距；同时采用加大住宅进深的方法，住宅内部使用小天井进行采光，由于层层退台，实际上降低了小天井的深度，改善了住宅底层的采光效果。经过测算，这种台阶式住宅比一般的六层住宅可以多建 24.6% 的住宅面积（朱亚新，1979），见图 7-3。

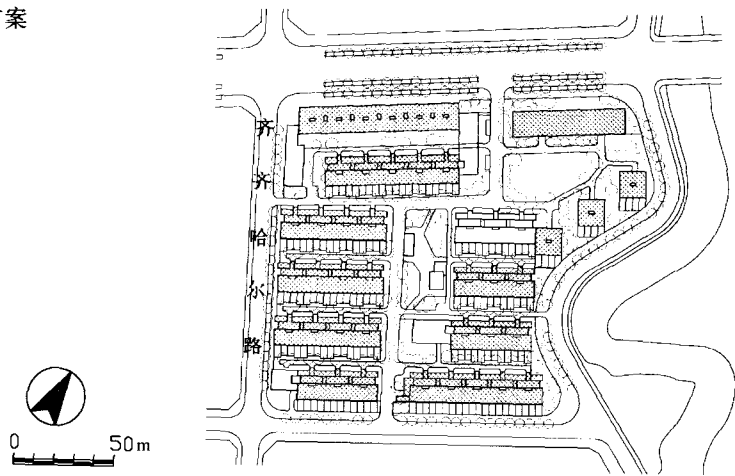
1980 年颁布了《城市规划定额指标暂行规定》，对居住区规划中的住宅间距做了明确规定：“当地冬至日，住宅底层满窗日照时间不少于 1 小时”。这项规定成为影响住宅规划布局的关键因素，因此，通过北退台的方式缩短住宅的日照间距得到了极为广泛的推广和应用，直到今天还经常出现在居住区规划与住宅设计的方案与实践之中。

### 7.3.2 改善小区的居住环境：完善配套设施，打破“行列式”面貌

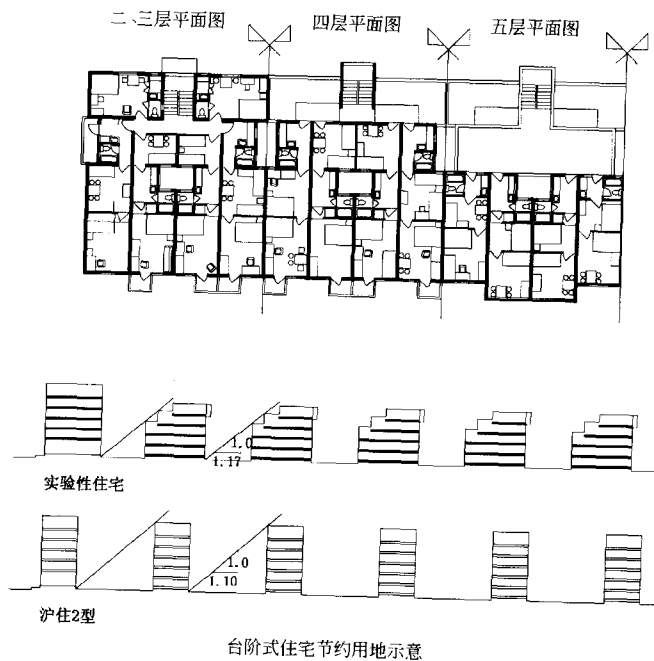
“文化大革命”对城市建设造成了严重的负面影响，对公建服务设施的破坏就是突出的表现之一。洗澡难、买菜难、吃早点难、理发难、儿童入托难，可见当时的城市连人们最基本的生活需求都难以满足（表 7-2）。

从表 7-2 的数据可以看出，到 1978 年，商服网点极端匮乏。针对这个问题，经过广泛的调查和研究，1980 年颁布的《城市规划定额指标暂行规定》，规定了居住区级与居住小区级的公建指标，包括公共建筑的一般规模和千人指标，为居住区规划的合理配套提供了依据。1980、1981、1982 这三年

图7-3 上海霍兰新村方案



总平面图



商服网点的快速增长,在一定程度上反映了住宅小区配套建设的发展。

“文革”期间,城市规划工作被取消,在极“左”的思

潮下，简单化地对待住宅规划，造成行列式的模式泛滥，全国住宅小区千篇一律的形象，没有地方特色，没有南北差异，居住外部环境单调枯燥，从根本上失去了建筑的美学意义（图 7-4）。“文革”结束后，面临大规模的住宅建设，如何改变居住区的面貌，对规划设计多样化的强调就成为客观要求。



图 7-4 行列式排列的小区

这段时期的居住小区规划，规划结构上还是沿用60年代就形成的“住宅——组团——小区”的三级结构，所以，规划的多样化主要是在满足一定结构规模、日照要求和尽可能提高密度的基础上，运用不同形式的住宅进行组合，通过高

年份	全国城镇商服网点		
	总计/万个	个/千人	平均每个点供应人数
1957	100	10.1	99
1978	21.8	1.8	556
1979	33.9	2.6	385
1980	80.1	5.9	169
1981	105.7	7.5	133
1982	149	10.3	97

表7-2 1957—1982年全国城镇商业服务业网点统计

低长短等形体要素以及对空间的不同围合方式获得自己的特色。小区规划则强调小区的结构,提倡因地制宜,根据不同的地形、气候等条件确定总体的布局方式和道路结构,在此基础上,进行组团和公建的组织,从而形成独具特色的小区面貌。

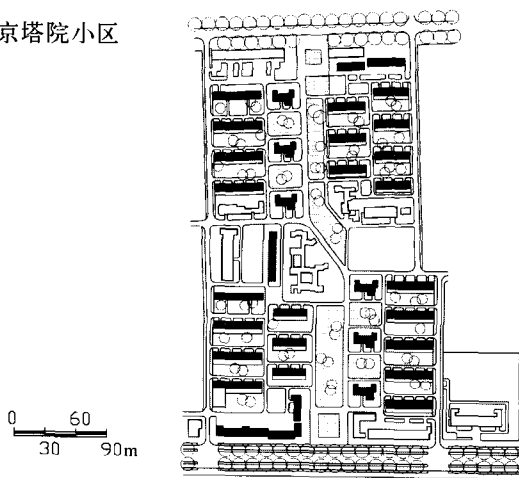
以北京为例,1980年北京塔院居住小区竞赛把丰富小区空间作为指导思想,获奖方案在设计上强调了清晰简洁的道路结构,在此基础上通过点式和条形住宅的搭配,取得组团空间的变化(图7-5)。1983—1984年设计的北京黄村富强西里比较全面地考虑了住宅规划中社会效益、经济效益和环境效益的结合,可以说是代表这一时期居住区规划与住宅设计水平的作品(图7-6)。

### 7.3.3 严格控制住宅面积标准与住宅设计

**住宅面积标准的严格控制** 建国以来,中国一直采用福利制的住宅分配方式,在住宅投资有限且人口多的情况下,严格限制住宅的面积标准是缓解住房紧张的重要措施。在面积定额指标很小的情况下,住宅设计只能以争取更高的平面使用系数为核心,比如,采用长外廊形式、一梯四户至八户、穿过式厨房、集中式厕所等。

“文革”结束后,随着国民经济的恢复,人民生活水平开始提高,因此提高住宅面积的标准成为客观要求。1977年国家对住宅标准的规定是:“新建厂矿企业楼房住宅平均每户建筑面积为34~38平方米(严寒地区为36~40平方米),老厂矿企业增建职工住宅多口户比较多,一般平均每户建筑面积

图 7-5 北京塔院小区总平面





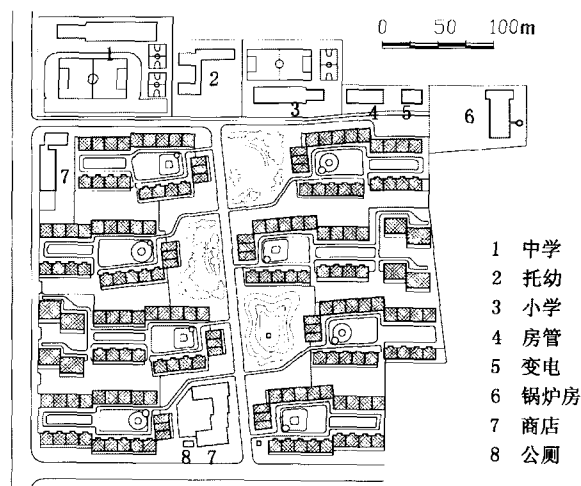


图 7-6 北京富强西里小区总平面

(小区建于 1986 年。布局因地制宜，根据原有农田斜地走向布置小区主路，相邻住宅与之垂直或平行，组团交叉布置，打破了行列式的布局，形成富有变化的空间。)

为 39~42 平方米。整个厂矿区住宅建筑面积总平均控制在每户 40 平方米（严寒地区 42 平方米）。1978 年，国家对此又进行了调整，提高了标准，“每户建筑面积一般不超过 42 平方米，如采用大板、大模等新型结构，可按 45 平方米设计。省直属以上机关大专院校和科研单位的住宅，标准可以略高，但每户平均面积不得超过 50 平方米”。<sup>10</sup> 在 1981 年，国家再一次提高了居住标准，规定了四类不同的住宅标准以适用不同居住对象，一类住宅 42~45 平方米，适用与厂矿企业职工，二类住宅 45~50 平方米，适用于一般干部，三类住宅 60~70 平方米，适用于中级职称的知识和正副县级干部，四类 80~90 平方米，适用于高级知识分子和厅局级干部。<sup>11</sup> 值得一提的是，在这次规定中，特别强调了住宅标准的规定只是设计和建设的标准，而非分配标准，反映了当时的住宅紧缺状况和国家对建设高标准住宅的担忧。

国家的担忧是有道理的，随着地方和企业逐渐成为住宅投资和建设的主力，个别部门和企业新建的住宅面积越来越大，高标准住宅有失控的趋势，于是，1983 年国务院下发了《关于严格控制城镇住宅标准的规定》，重申在经济能力有限，且严重缺房的情况下，住房只能是低标准的。为了能真

正限制住住宅面积,保证住宅套数,规定对住宅建设量的衡量,不仅以建筑面积衡量,还要以住宅套数为计量单位,申请建设住宅,两者缺一不可。

**在严格的面积标准控制下改善住宅使用功能** 改革开放初期,住房的企业福利体制决定了的住宅标准仍然必须受到严格限制;同时,提高居住水平一系列要求又使得住宅的使用功能必须得到改善。

家庭结构的变化对住宅设计的影响是非常大的。建国后,由于住房的紧缺和人口的快速增长,以及简单的生活模式,在住宅的设计和分配上,还无法太多考虑家庭结构对住宅套形的要求。所以,往往以居室的数量来表示住宅户型的差别,如一室户、二室户、三室户等。划分户型的标准是“生理分室”,但并无法定标准。<sup>12</sup>这样简单化的划分,在生活水平比较低的情况下,矛盾还不是太尖锐。因此,住宅户型设计呈现一种相对单调的趋势。

改革开放后,随着人们对生活质量要求的提高,这种住宅设计与分配脱节带来的矛盾逐渐为人们重视,开展了不少关于家庭结构方面的调查和研究,为合理设计住宅套形,合理分配提供了依据。从众多的研究来看,家庭结构的主要变化趋势是小型化,这是计划生育工作不断深入落实的必然结果,也是社会发展多元化的体现。

随着人民生活水平的日益提高,对住宅的使用要求也越来越高。对沈阳、上海、福州、武汉等九个城市1980年以后新建的职工住宅进行环境心理抽样调查,多数人感到居室拥挤闭塞,个人领域私密性得不到保证,缺少必要的储藏空间,生活存在一系列不方便之处,缺少安全感和安定感。在20世纪60年代,决定住宅房间尺度的是床,衡量住宅优劣的技术经济指标是居住面积系数。这就是所谓睡眠型住宅,这种状况一直持续到70年代末。到80年代,社会的经济基础发生了明显的变化。改革开放使中国大陆家庭消费发生了几次飞

跃：20世纪70年代末，老三大件为“收音机、手表、自行车”；80年代中，新三大件为“黑白电视机、单缸洗衣机、单门电冰箱”；80年代末成为“彩色电视机、双缸洗衣机、双门电冰箱”。家用电器的增多（如电冰箱、电风扇、电视机、洗衣机、空调等）使得住宅扩大使用面积，增多辅助面积成为必然。而且，由于不同电器的使用要求不同，给住宅设计增加了许多限制条件，一方面要考虑电器的使用方便，另一方面又不能影响住宅内部空间使用的灵活性。此外，生活质量的提高还在于家庭活动内容的多样化，比如聚会、娱乐、学习或工作、接待等。可见居民的生活模式逐渐丰富，仅仅从“住得下”的角度考虑住宅设计已经无法很好地适应生活需求，因此，国家对住宅设计提出了“住得下，分得开，住得稳”的口号。这意味着住宅在相对较小的面积下，应当具有适当、灵活的空间划分。很多住宅设计在这方面做了探讨（图7-7）。

### 7.3.4 追求住宅设计标准化与多样化的努力

住宅建设的标准化与住宅形式多样化的矛盾是住宅发展过程中的必然，因为如果标准化的体系不够发达就容易造成简单化的设计，难以达到形式多样化的要求。这个时期围绕住宅设计中的标准化与多样化，在学习国外比较成熟的理论基础（如SAR）上，做了不少有益的研究和尝试，特别是一些建筑院校在参与工程实践中，由于其理论研究的优势，创造了一些优秀作品，其思想对以后的住宅设计都产生了一定的影响。不过，由于这些设计的相对超

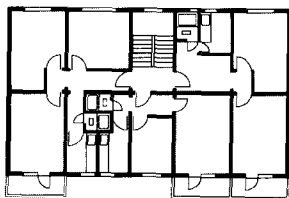
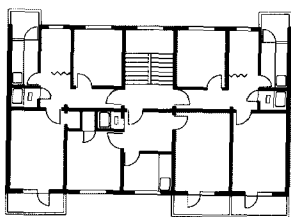
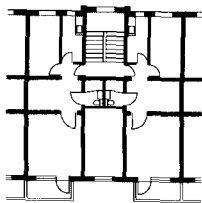


图7-7 小面积、多空间住宅平面

将3.6米开间划分为双联厨房，使居室的数量达到了3-2-2



展示了用3.9米开间二次划分成小居室和厨房的方法，居室数量比为3-2-3



打破了五开间的设计手法，使用2.7米和3.9米两种开间灵活组合，还设置了间接采光的厅。这种方案在20世纪80年代的北京曾经大量应用。

前性,在当时进行了一定的试点后,都没有得到大范围的推广。

住宅建设中的标准化和多样化表现在两个方面,其一,构配件工业化生产的标准化和多样化;其二,住宅设计上的标准化与多样化。将两者有效结合起来的方法就是发展体系化设计。体系设计解决标准化和多样化的主要手法是“组合”。首先确定建筑模数,其次是确定“组合”方式。当时,比较常用的组合方式为单元定型组合和以户为单位灵活划分空间。单元定型组合是采用一些平面参数,并确定这几种平面参数可以形成的“基本间”,由基本间形成组合单位,再组成单元或直接组成建筑。当时中国对住宅面积标准有严格的规定,户型变化有限,所以采用单元组合的体系比较经济,因此这种住宅得以较大的发展。

天津市1980年住宅标准设计的特点是以“户”作为最基本的研究对象,通过“定型房间(基本房间)——定型户(标准化基本单位)——组成单元(标准设计的表达形式)——组成住宅个体(使用标准设计)”的方式进行设计。在对户型、人口、平面参数、面积指标等多方面的综合分析之后,确定了14种基本户型,其面积幅度为31.8~66.52平方米,并将这些“户”作为标准化的基本单元加以定型。用这14种户型可以组成12种单元,这些单元再根据不同的建设地段和使用要求组成住宅个体(图7-8)。

在1984年全国砖混住宅方案竞赛中,清华大学建筑学院的台阶式花园住宅系列设计脱颖而出。方案在采用统一模数和基本间定型的基础上,通过巧妙组合,形成体型丰富多样、房间使用灵活、5~6层的多层住宅,每户都有10平方米的平台花园。此外,台阶式花园住宅系列设计为多样化的规划布局提供了可能,因此经过精心规划过的组团有宜人的空间尺度与环境,室内外空间交融、层次丰富,提供了具有浓厚人情味的生活场所。后来,方案在北京、天津、烟台工程实践后受到了住户的极大欢迎(图7-9)。当然,台阶式花园

住宅对提高建筑密度的作用是有限度的,因此在当时住宅数量紧缺的形势下,难以大量建设。

从1984年开始,南京工学院(现东南大学)在无锡进行了支撑体住宅的研究与实践,重视居民对设计过程的参与。支撑体住宅设想把住宅分为两个范畴,即支撑体部分和可分体部分。前者包括承重墙、楼板、屋顶等,后者包括内部轻质隔断、组合家具等,两者分开设计和建造,为住户参与提供可能,同时也可以结合“国家与个人共同负担”的房改政策,两部分分别由国家和住户投资,支撑体部分由投资、管理、设计部门负责,用户有对可分体部分类型、标准、规格、布置方式等的选择权和决定权(图7-10)。

天津大学建筑系早在1979年就提出了“低层高密度整体居住环境”的设计,并于1980年在天津南开区长江道进行

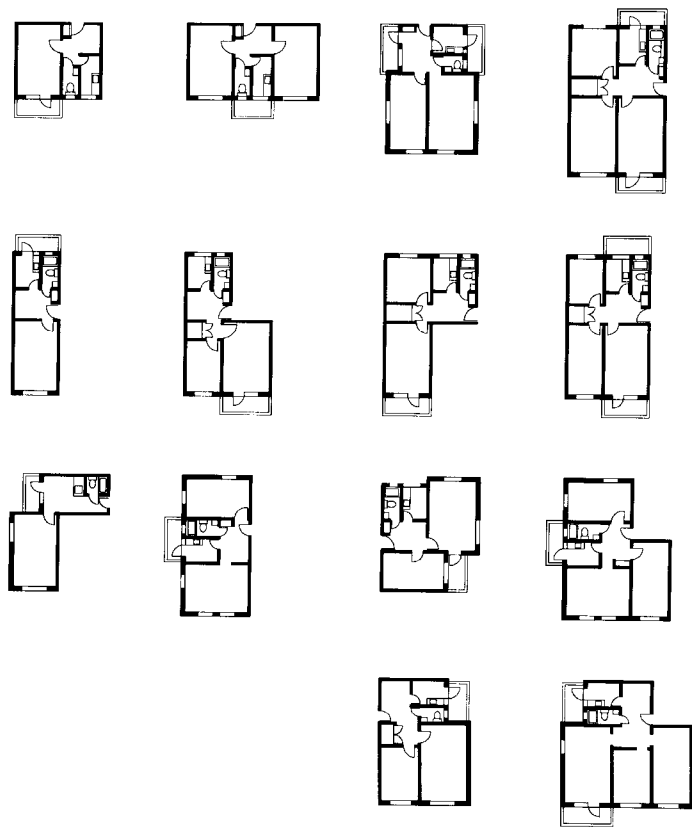


图7-8 天津1980年住宅标准设计——14种基本户型

图 7-9 台阶式花园住宅

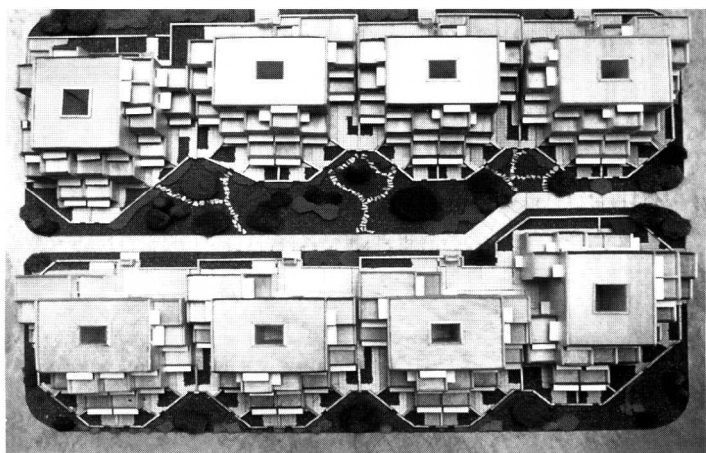
台阶式花园住宅外观 (1)



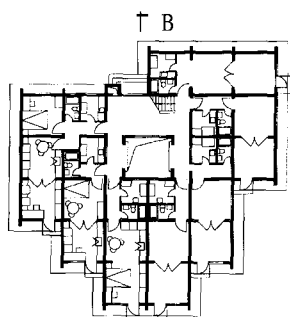
台阶式花园住宅外观 (2)



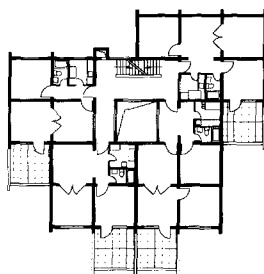
台阶式花园住宅模型



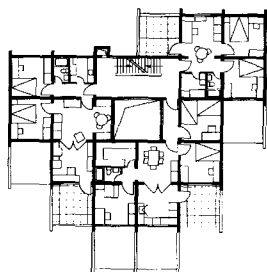
1~5 层平面及剖面



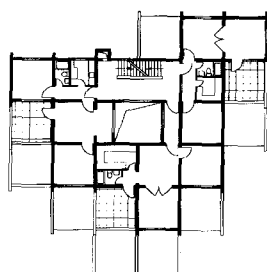
首层平面



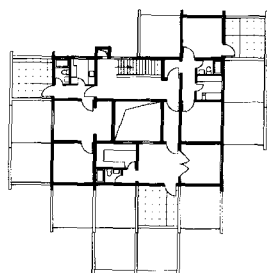
二层平面



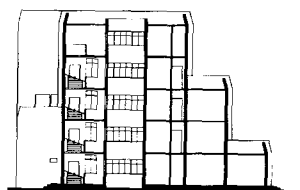
三层平面



四层平面



五层平面

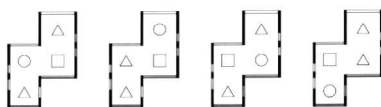


B—B 剖面

了3万平方米的低层高密度住宅的尝试。在1984年，针对城市家庭小型化、住宅商品化、住宅形式多样化等新趋势，对原来的方案进行了改良。在保证每户至少一间向阳、冬天可以获得充分日照的大居室的前提下，在住宅组团中大量采用三层住宅和部分六层台阶式住宅，取得与六层住宅按1.2倍房高比日照标准布局的建筑面积密度（图7-11）。

图 7-10 支撑体住宅

支撑体单元

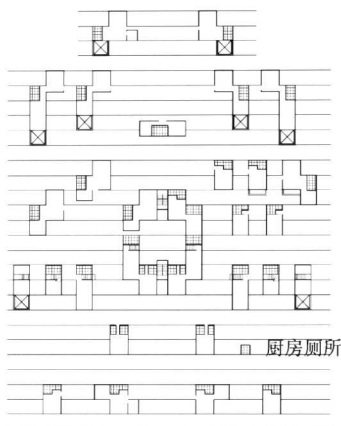


单位支撑体功能与  
空间关系

□ 公用空间

△ 专用空间

○ 服务空间



多样化户型例析



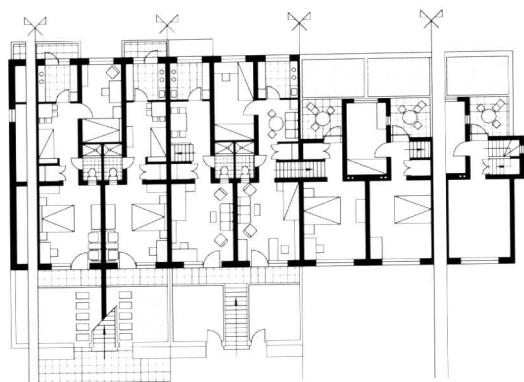
无锡支撑体住宅外观 (1)



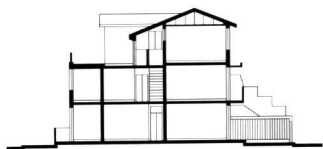
无锡支撑体住宅外观 (2)



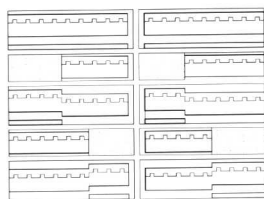
图 7-11 天津低层高密度住宅



平面



剖面图



组合



天津低层高密度住宅外观 (1)



天津低层高密度住宅外观 (2)

## 注释

- 1 全国人大六届二次会议政府工作报告, 1984-05-15。
- 2 《中国技术政策蓝皮书》(第2号), 1985, 13页。
- 3 数据来源: 国家体改委简报《城市住宅经济体制存在问题和改革意见》, 1983-11-03。
- 4 1980年, 国家领导人邓小平明确指出: “建筑业是可以赚钱的……城镇居民可以购买房屋, 也可以自己盖……不但新房子可以出售, 老房子也可以出售……住宅出售以后房租恐怕要调整, 对低工资职工要予补贴……”
- 5 国务院批发国家建委、城建总局《关于城市出售住宅试点工作座谈会情况的报告》, 1982-04-17。
- 6 《经济日报》报道中国人民银行负责人谈话, 1983-02-22。
- 7 数据来源: 《中国建筑年鉴 1984—1985》, 127页。
- 8 数据来源: 《中国技术政策蓝皮书》(第2号), 1985, 13页。
- 9 数据来源: 《中国技术政策蓝皮书》(第2号), 1985, 16页。
- 10 参见 1978年10月国务院(78)222号文转发国家建委《关于加快城市住宅建设的报告》。
- 11 参见: 《对职工住宅设计标准的规定》及《补充规定》, 1981。
- 12 一般来讲, 12周岁以上非配偶异性应分室居住(但老年妇女和大男孩可以同住), 每个居室居住的人数不超过4人, 每人居住面积4~6平方米。

## 第八章 有计划的商品经济体制下的住宅建设 (1985—1991)

### 8.1 改革进程中的社会经济发展与波动现象

1984年10月中共十二届三中全会正式明确了建设公有制基础上有计划的商品经济的方针,从此对社会主义经济属性的问题统一了认识。1984年以前,改革主要在农村进行,带来许多新的变化,农作物大幅度增产,农民收入大幅度增加。1984年改革重点转入城市,围绕着深化企业改革,实行了以承包为主要形式的多种经营方式,并开始建立多种所有制形式、多种分配方式和包括多种生产要素交易的市场体系,强有力地推动了工业发展与城市建设。但是,在简政放权的改革进程中,与之相适应的供求机制在中国长期实行的计划经济供给驱动模式影响下却难以理顺,在经济增长的同时伴随着巨大的波动,成为影响住房体制改革的重要因素。

#### 8.1.1 社会主义有计划的商品经济体制的确立

1984年10月12日在北京举行的中国共产党第十二届中央委员会第三次全体会议总结了中国特色社会主义经济建设正反两方面的经验,特别是中共十一届三中全会以来城乡经济体制改革的经验,提出进一步贯彻执行对内搞活经济、对外实行开放的方针,加快以城市为重点的整个经济体制改革的步伐;明确了改革的基本任务,即从根本上改变束缚生产力发展的经济体制,建立起具有中国特色的、充满生机和活力的社会主义经济体制。它突破了把计划经济同商品经济对立起来的传统观念,指出中国社会主义经济是公有制基础上的有计划的商品经济。这次会议所通过的决议,成为80年代指导中国经济体制全面改革的纲领性文件。

#### 8.1.2 城市经济体制改革的全面展开

早在1981年,国务院就开始了城市经济体制改革的试

点,但城市经济体制改革的全面展开还是以中共十二届三中全会为起点,会议进一步要求充分发挥城市的中心作用,逐步形成以城市,特别是大、中城市为依托的、不同规模的、开放式网络型经济区,并扩大了进行综合试点的城市。

计划经济体制在中国城市中运行了几十年,由于其对资源强大的控制与集中的特点,在建国后很短的时间内,国家就建立起完备的现代工业和城市经济体系。但是,当“文革”结束后,出现了经济发展动力不足,资源配置和使用效率低下的情况,因此城市经济体制改革其主要内容是扩大企业自主权,继续推行财政体制改革,加大地方财政支出的自主权,放宽对商品的价格控制等。

城市经济的发展带来产业结构和人口结构的变化。因此在1986年4月开始了设市标准的调整,<sup>1</sup>于是城市数量剧增,到1986年底达到353个,比1978年增加160个;城市人口1978年为7 955万人,1986年底达到12 263.4万人。同年10月,设镇的规定也得到了调整,1986年底,镇的数目达到8 463个,比1978年增长196%,其人口1978年为4 039万人,1986年底增加到5 947.7万人。城镇总人口在1978年为11 994万人,1986年增加到18 211万人(曹洪涛,储传亨等,1990, p126)。<sup>2</sup>

### 8.1.3 经济波动的简单分析

改革开放是一场针对传统体制的革命,经济结构的改革需要国家在持续保持较高积累的同时迅速扩大居民消费,这在计划经济的体制内无疑是一对矛盾。20世纪80年代中后期的改革在没有理顺供需机制的情况下,以简单化的态度对待市场,经济波动就不可避免地产生了。

简单来说,从1984年到1991年,曾经出现三次经济紧缩。第一次出现于1985年。改革开放头三年的建设,国民经济走势良好,发展协调,所以经济建设出现了急于求成的思想。在1984年末,财政支出、货币投放、固定资产投资、

居民收入都出现了大幅上涨,引发了1985年的通货膨胀。于是国家不得已“紧缩银根”,通货膨胀控制住了,但经济发展下滑。第二次是1987年。当时为了缓解1985年的紧缩给经济带来的负面影响,1986年进行了宏观调控,但很快又出现了经济过热,社会总供求矛盾恶化,所以国家只好重新在财政和金融上实行“双紧”(紧缩财政和金融)政策;第三次紧缩发生在1988年,也是改革开放十年以来经济波动最为严重的一次。连续几年的通货膨胀,严重地影响了人们的消费心理,再加上1988年货币投入的增大,全国发生了罕见的抢购风潮,通胀率达到23.2%,银行储蓄滑坡,十年来积累的消费需求的扩张与释放,将耐用消费品行业抛入深谷。在严峻的经济形势下,1988年底,十三届三中全会决定进行治理整顿,消费市场进入持续疲软阶段,一直持续到1992年初。

经济的波动无疑会影响住宅建设。城乡新建住宅面积,1985年1.88亿平方米,1986年1.93亿平方米,1987年1.93亿平方米,1988年2.03亿平方米,1989年1.56亿平方米,1990年1.73亿平方米(见21页表7)。由折线图可以看出,从1985年到1991年,每年城镇新建住宅面积增长不大,而且在1989年出现了改革开放以来惟一的下降趋势,可见国民经济治理整顿对住宅建设的影响。

## 8.2 住房政策改革:波动与发展

经过20世纪80年代初的改革,中国的国民经济出现了比较快的增长,同时,宏观经济结构也发生了很大的变化,在改革传统计划经济体制中出现的问题和矛盾也越发尖锐:国民收入分配结构的变化、职工劳动成本的真实化、产业结构的合理化、国家财政的困难等问题无不影响着住房体制改革。80年代初的住房改革主要围绕着解决住房投资,到80年代中后期,住房政策更深入地涉及到了宏观经济资金流量的问题,因此,随着宏观经济的变化,住房政策也频繁出现了波动。

### 8.2.1 住房政策改革的波动现象

**以提高租金为重点的住房改革试验** 在福利分房体制下,住宅几乎是无偿分给职工使用的,租金非常低廉,连基本的房屋维护都不够,更不用说投入住宅再生产了。在住房商品化改革进程中,首先遇到的问题就是现有的公房怎么办,这些公房中的居民都是福利分房体制的既得利益者;其次,住房的商品化是不可能一蹴而就的,长期的计划经济体制形成的低收入的局面也很难在短时间内扭转,在80年代,能真正买得起房子的人是极少数,因此在建设商品住宅的同时,必需建造大量的住宅出租。租金太高,给低收入者带来巨大困难,引发居民不满,同时给国民经济带来不稳定因素,如通货膨胀;租金太低,就没有人愿意购买商品,住房的商品化改革难以继续。再有,在居民实物福利分配的体制下,每年竣工的城镇住宅仍然有相当多的数量以实物方式直接或间接地分配给人们。大量新增住房进入旧住房体制,加大了房改的难度和成本,也影响了住房消费市场的发育。

因此,改革住房租金实际上是解决房改诸多矛盾的一个焦点,也是一个难点。在80年代中期,国家经济增长势头良好,以通过财政补贴提高住宅租金的方式在烟台、唐山、蚌埠等城市做了试点。烟台是全面进行住房制度改革的第一个城市,其改革方案的基本出发点是提高公有住宅租金,多住房多出钱。同时公有住宅也进行出售,分全部产权和有限产权两种,前者有适当的优惠政策,后者为前者的70%,有使用权和继承权,但不得转让、出租、赠与、典当。

这些城市的试点为房改积累了不少经验,但在当时的情况下都没有得到推广。其原因是多方面的,但最为本质的并非房改政策本身,而是计划经济体制下的供求与分配关系,两者难以进入良性循环,也自然建立不了健全的价格机制,租金改革也就失去了动力。

**优惠售房重新成为热点** 1988年,全国范围内出现了恶性通货膨胀,银行储蓄滑坡。这时国家财政的巨大困难使

之无力负担提租增资改革的启动资金,而动员居民的资金,稳定金融,成为经济政策的关键所在,因此,通过旧房出售回笼资金成为住房改革的热点。这种廉价出售住房的方式不过是缓解经济问题的权宜之计,和80年代初的方式一样,具有很多弊病,很快在经济的持续疲软中停止了。

**注重制度建设的新一轮改革方案** 经历了80年代中后期的经济波动和1989、1990年市场的持续疲软,中国的经济开始稳定发展。住房政策改革也在起伏之后得以更深入地认识。1991年,国家发布了《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》,明确了住房体制改革要立足于机制转换,确定了城镇住房制度改革的根本目的和商品化的目标,并提出了建设住房金融和住房社会化经营公司等一系列制度建设的内容。

### 8.2.2 房地产业的迅速发展

房地产业发展的原动力是土地政策的改革。传统体制下的土地使用采用的是行政划拨,无偿使用的方式,造成了严重的土地浪费和国有资产流失。在财政紧张而城市建设投资负担很重的状况下,国家决定进行土地使用制度的改革,改革的重点就是土地有偿使用制度。这也是房地产业发展的前提条件。城镇住房制度商品化的探索与尝试,为房地产的发展提供了机遇。

1984年5月,在全国六届人大会议中决定:城市住宅建设,要进一步推行商品化试点,开展房地产经营业务,允许按照土地在城市所处的位置、使用价值征收使用费税,从此确立了土地有偿使用的原则。<sup>3</sup>1987年深圳经济特区凭借其特区的政策优势,率先以土地所有权不变,土地使用权有偿出让的方式,转让了中国主权下的第一块地皮,接着又以招标和拍卖方式出售了特区的两块地皮,标志着中国房地产业真正开始成长。在深圳影响下,中国的沿海省市房地产热迅速升温,1988年在修订宪法时,规定“土地使用权可以依照法律的规定转让”,这为房地产也提供了法律上的保障。

总体来看,20世纪80年代住房企业福利分配制并没有从根本上改革,但本来以市场需求为动力的房地产业却迅速发展,获取大量的利润。这就是当时宏观经济结构和房地产业的问题所在。房地产发展的动力来源于企业收益,其中相当一部分是企业通过增加产品成本获得的不规范利益。商品房的购买以集团购买为主要模式,集团购买又多出于企业体制改革不彻底造成的短期行为,购买了的商品房以实物福利的方式分配给职工。这样,职工得到了住房,房地产业资金丰厚,而国民经济的供求关系却进一步扭曲。

### 8.3 居住区规划与住宅设计:完善使用功能

20世纪80年代,平均每年完成的住宅建筑面积为15 032万平方米,大约是1979年以前的10倍,住宅无论从数量还是质量上都比“文革”中提高了很多。但是一些问题的解决不可能一蹴而就。比如在小区规划方面存在基础设施较差,配套设施不全,环境质量低,生活不够方便等问题。在个体设计上,功能质量较差,平面类型和外部造型单一,厨卫设施简单,细部构造不够重视,此外,技术含量低,施工质量差,小区管理薄弱。

在住房商品化政策的引导下,居住区规划与住宅设计不再受到原来计划经济体制某种确定模式的约束,在面积标准上引入了“套型”的概念,提倡更高的居住文明标准,不简单地采用建筑面积为控制指标;规划上更加注重环境质量和功能的完善;住宅设计中开始强调科技含量。总之,尽管当时住房生产仍然处于传统计划经济供给驱动的体制中,但规划和设计水平在不断地探讨和实践中有着长足的提高。

#### 8.3.1 居住区规划与住宅设计的全面进步:中国住宅建设技术政策的制订

从1983年起,国家开始进行建国以来首次大规模的论证和制订技术政策,1985年,《中国技术政策蓝皮书》正式颁布,其中包括城乡建设和住宅建设技术政策,代表了一定



时期内住宅规划和设计的标准和发展方向,也代表了80年代初期学习国外经验和技术、进行理论研究和实践的成果。

中国住宅建设技术政策提出了以20世纪末达到小康居住水平为住房建设的总目标,争取基本上实现城镇居民每户有一套经济、实惠的住宅,人均居住面积达到8平方米。

技术政策对住宅规划和设计做了细致的规定,包括控制住宅标准、提高环境质量、实行住宅综合开发的模式、发展住宅建筑体、加强标准化和多样化、节约能源等。其中比较具有突破性的是对住宅标准的认识。

技术政策继续强调了严格控制新建住宅标准和用地标准,但引入了“套”的概念,和建筑面积一起作为主要计量单位和建设控制标准,以使用面积为主要分配标准。推广套型的要求是从提高家庭居住的文明标准出发,除必要的分居居室之外,应当有独用的厨房、卫生间及相应的设备,如淋浴、煤气、采暖设备等,因此,应当设计户型小、功能好、一户一套的住宅。

1985年至1986年,曾经开展了全国范围内的房屋普查。在所查3 977万户城镇居民中,有独用厨房的为62.56%,共用厨房的为6.48%,其他均为自建或使用过道的临时厨房;有独用厕所的占24.23%,合用厕所的占9.85%,其他的为使用街巷公共厕所;有独用自来水的占57.34%,共用的占15.85%;有电灯的占96.72%,有煤气的占8.4%,有洗浴设备的占6.23%。城镇住房中成套的住宅,即由起居室、卧室、厨房、厕所、走道或客厅等组成而供一户使用的房屋共966.2万套,仅为总数的24.29%,有3/4的居民住的还不是成套住宅(叶如棠,1987)。

由此可见,在住宅设计中推广套型的概念在当时的中国有何等重大的意义。20世纪80年代中后期的发展证明,围绕如何在较小的面积标准内,通过多方面的途径,完善各使用空间的功能成为住宅设计理论研究和实践的主要内容。

### 8.3.2 城市住宅建设方式的全面转变：综合开发

在城市住宅建设上，过去长期依靠国家投资，分散建设，虽然后来实行集资统建的办法，比过去有了进步，但是由于没有从经营上来考虑，无法创造积累，不利于住宅区内的配套建设，使得社会、经济和环境效益无法充分发挥。

针对这些问题，早在1980年国务院就提出“对新建小城市、卫星城，现有城市新建区、段和旧城成片改造地区，都应考虑组织开发公司试行综合开发”。所谓“综合开发”，就是对新建地区和旧城成片改造地区从勘测、规划、设计到征地、拆迁、安置、工地平整，以及对所需要道路、供水、排水、供电、供气、供热、通信等基础设施的建设，进行一系列的综合安排和统一管理。到20世纪80年代中期，随着房地产业的发展，综合开发的模式成为住宅建设的重要模式。通过对开发对象的规划设计和基础设施建设进行一系列的综合安排和统一管理，试图转变粗放、分散的建设方式，协调住宅建设和城市发展的关系，将经济效益、社会效益与环境效益联系起来。同时，经营和竞争机制的引入，为不断提高综合效益打下基础。

综合开发进一步促进了房地产业的发展。但是，综合开发最初追求的经济效益、社会效益与环境效益的综合最大化，在房地产业发展的过程中并不是很容易实现的。在房地产利益的驱动下，住宅建设中出现了过度追求容积率的现象，按照这种思想设计的住宅往往是通过牺牲使用功能来达到目的。有的住宅过分加大进深，处于平面中部的房间通过狭长的凹槽采光，光线效果很差；有的住宅片面加大层数，达到9层或10层，不设电梯，室外也没有设计诸如平台之类的缓冲空间，居民要爬9或10层的楼梯；有的简单采用周边式布局，没有针对东西向的住宅进行特殊设计，室内小气候不好；有的高层住宅中，每层设置8或10户，这样一定有相

当数量的住户采光和朝向很差,影响居住质量。很多房地产开发项目,都是和规划管理部门拉关系、讨价还价的结果,对利润的追求一度成为影响规划设计最重要因素。

### 8.3.3 城市住宅小区试点工程的启动及其先导作用

为了促进城镇住宅建设战略目标的实现,要依托技术进步,基于这个出发点,从20世纪80年代中期开始,国家开展了城市住宅小区建设试点工作,要求做到“造价不高水平高,标准不高质量高,面积不大功能全,占地不多环境美”,在规划设计上突出以人为中心的思想,通过精心规划、精心设计、精心施工、综合开发、配套建设和科学管理,使小区的施工质量、功能质量、环境质量、服务质量有了一个大的提高;还强调了推广科技成果,运用成熟的新技术、新材料、新工艺和新设备。

城市住宅试点小区的开始是中国住宅建设的里程碑。国家经委将实验住宅小区的开发列为“七五”期间50项重点技术开发项目之一,委托建设部实施,选定了无锡、济南、天津三个城市,分别代表南、北和过渡地区的特点。三个实验小区总建筑面积达到50万平方米,基建总投资3亿元,于1986年和1987年开始实施,于1989年分别建成。

当然,试点小区的数量比起城镇住宅每年的竣工量来可以说是微乎其微,但是,它的影响力和示范性十分强大,在住宅规划和设计领域有很好的先导作用。

**提高室外居住环境的质量** 以住宅——组团——小区三级结构为特点的小区规划,在这一时期得到了较为全面的发展和实践,规划设计手法逐渐成熟。通过充分利用地形地貌,提高绿化水平,精心划分空间层次,延续地方传统等多种多样的途径,塑造优美宜人的室外居住环境。在小区规划布局上充分利用多样化的手法,通过韵律、对比等方式组织住宅个体,形成丰富的空间。

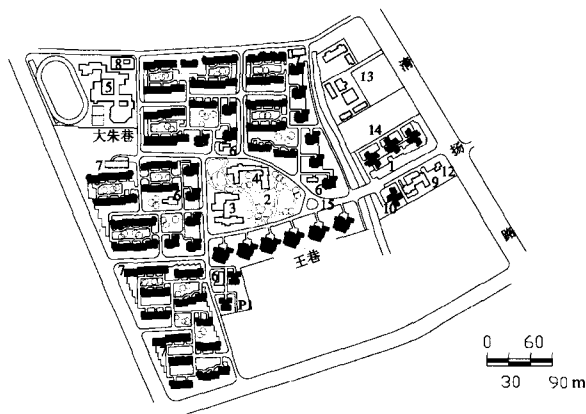
如全国第一批试点小区无锡沁园新村,组团布置以条形

住宅为主,点条结合,有长有短,前后交错,住宅南北入口相对形成不同形态的邻里院落,同时注意住宅层数的变化,高低起伏,错落有致(图8-1)。天津川府新村分为四个组团,围绕中心绿地布置,每个组团各具特色。有的组团以台阶式花园住宅为主,有的以系列住宅单元相错接形成组合体,有的采用室外平台将独立式的住宅连成一体,形成立体式交通,有的则采用大进深节地型住宅配以点式住宅组合空间(图8-2)。

在全国第二批城市小区试点中,常州红梅西村着力体现江南水乡风貌和常州地方特色,建筑色彩上采用粉墙黛瓦,每个组团入口处还设置不同形式的过街楼。充分利用小区内原有的一条小河,加以改造,配以建筑小品和绿化,营造“小桥、流水、人家”的水乡生活气氛(图8-3)。青岛四方小区,因地制宜,充分利用自然地形地貌,在塑造富有个性的小区环境方面进行了比较成功的实践。它位于丘陵地带,地形高差25米,中部还有一南北走向的天然冲沟和两片天然水面。整个小区规划尽可能地维护和保留了地段的自然面貌,依山就势,高低错落。利用冲沟的形态和走势,在北端保持原状,形成北部斜坡绿地;中部凹陷较大,顺其走势设计成台阶式步行广场,形成整个小区的公共活动中心;南部则结合入口和水面做成小区集中绿地(图8-4)。

图8-1 无锡沁园新村规划总平面

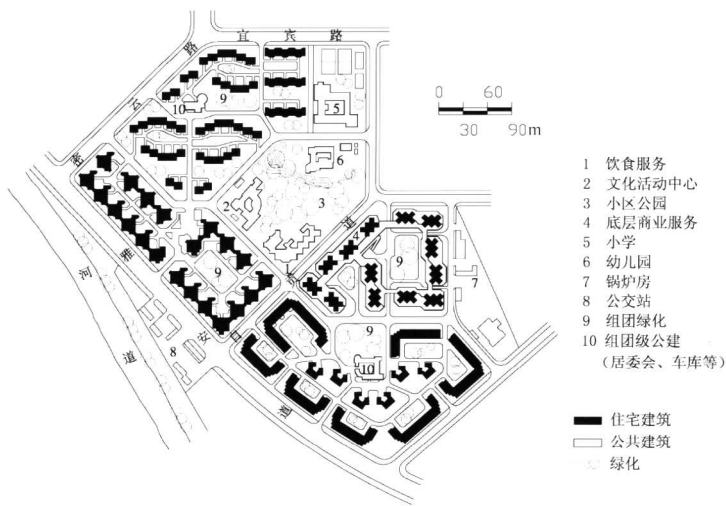
- 1 商店
- 2 中心公园
- 3 幼儿园
- 4 青、老年活动站
- 5 中学
- 6 居委会、托儿所
- 7 自行车库
- 8 水泵房、水塔
- 9 派出所
- 10 卫生所
- 11 调压站
- 12 村标
- 13 污水处理厂
- 14 农贸市场
- 15 雕塑



住宅外观



图 8-2 天津川府新村总平面



在住宅规划和设计整体水平都得到提高的情况下,除了试点小区以外,也有不少出色的实例。比如,北京方庄新区以高层住宅为主,容积率高,建筑密度低。其中的芳城园分成三个住宅群,北侧是高层住宅组群,采用流畅的曲线布局,形成动态的空间效果,并形成院落式的游戏场地。南侧的两个住宅群由高层住宅和低层台阶式住宅混合布置,也形成了大面积的公共活动空间和绿地(图8-5)。深圳白沙岭高层住

天津川府新村组团 (1)



天津川府新村组团 (2)



宅区打破了平行或垂直的建筑布局方式,强调向心式的动态结构,几十幢高层塔楼围绕着大面积的中心绿地,形成了住宅区的中心,其外围是菱形的道路骨架,周围是15幢曲线型的高层板式住宅呈向心布置(图8-6)。

**完善小区的使用功能** 住宅建设经过20世纪80年代初期的发展,在数量上取得了较大的成就,有很多设计也在改善居住环境,提高生活质量方面作了多方面的探讨。国家对小区配套设施方面的规定解决了居民日常生活不方便的很多问题,但如何更好地发挥服务设施的作用,如何使规划更

图 8-3 常州红梅西村



总平面图



住宅山墙立面



常州红梅西村中心水体

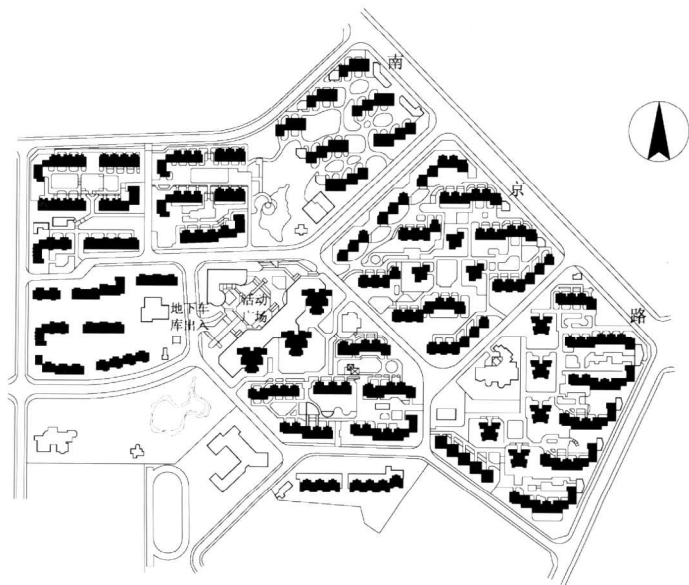
细部



贴近居民的生活,在以国家试点小区为代表的一些规划设计中,对完善小区的使用功能作了进一步实践,向以人为核心的设计思想又前进了一步。

有的小区在使用过程中,出现了沿着小区外道路发展自由贸易的情况,有的甚至一直延伸到小区主路。这些零售小摊式的贸易形式,尽管居民购物方便了,但也对交通、环境造成了较大的影响,这说明布置配套服务设施应该多考虑居

图 8-4 青岛四方小区总平面



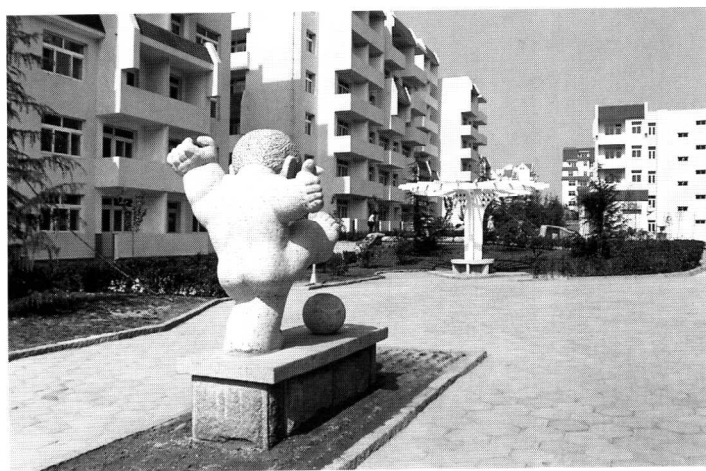




住宅屋顶的形式

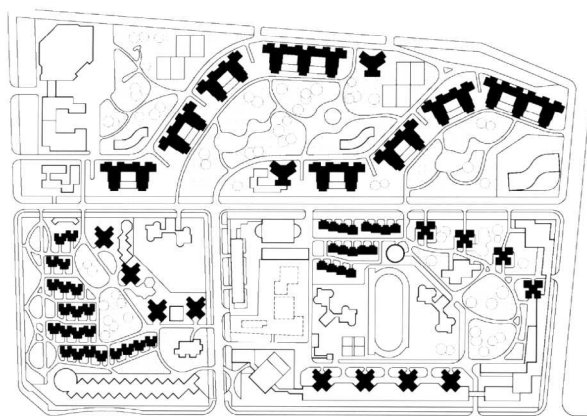


住宅入口



组团中的雕塑

图 8-5 北京方庄新区芳城园总平面



民的行为规律。一些居住小区在这方面作了比较成功的探讨,如国家试点小区无锡沁园新村、常州红梅西村等。它们均采用外向型的方式,将商业配套设施沿着小区四周的主要地段布置,其他种类的服务设施如文化活动中心、银行等采用服务半径的手法,布置在小区的\*\*中心。商业的外向型布局使大部分居民可以在下班回家途中方便地购买日常用品,另一方面,也扩大了服务设施的营业范围,增加了经济效益,而在小区中心仅仅布置面向本区服务的设施,可以比较灵活地结合绿地设置,美化环境。事实证明,这种合理的配置取得了比较好的效果,受到居民的欢迎。

图 8-6 深圳白沙岭高层住宅区



**交通与自行车停放** 在交通规划上,小区道路一方面组织起小区的外部静态空间,另一方面引导着车流和人流。安静而且安全的道路交通系统是提高生活质量、保证安全环境的重要因素。在试点小区中,主干道的规划均遵循顺而不穿,通而不畅的原则,曲曲折折的主路使驶入小区的车辆被迫降低速度,达到安全与安静的目的。对于组团,设置一到两个主入口,采用尽端路,尽量减少穿行的可能。有的小区还尝试进行人车分流的组织,比如深圳的滨河住宅区,“连廊”是其最大特色。连廊将小区内的点式住宅联结成有机的整体,是小区步行专用道,连通二层以上的各幢住宅,做到人车分流,交通安全。连廊上布置小品和绿化,供人休息、游戏。连廊下布置商业服务业设施,还可以停放自行车与汽车,居民使用十分方便(图8-7)。

住宅和连廊外观

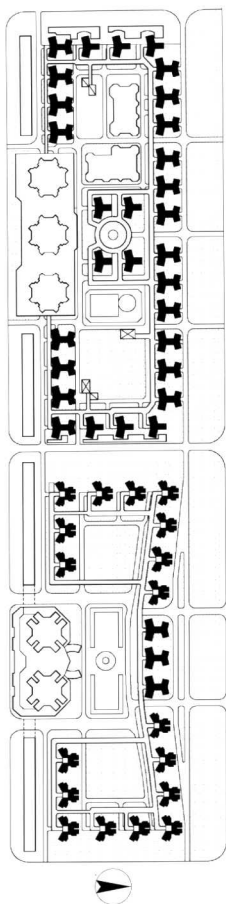


图8-7 深圳滨河居住区总平面

在自行车停车方面,中国是“自行车王国”,城市居民家家户户都拥有自行车,有的还不止一辆。根据中国国情,自行车在很长的一段时间内还是城市居民的主要交通工具,数量还会不断增长,因此,居住小区中停放大量自行车是无法回避的问题。在过去的小区规划建设中,由于对环境的重视不够,同时建设投资也十分有限,对自行车的停放基本上不作太多的设计。有的在住宅前搭建一个存放自行车的棚

子, 否则居民的自行车只好露天存放, 或者利用公共过道、楼梯间, 或者搬回家中。大量自行车的乱停乱放, 破坏了室外环境的整洁、美观, 同时, 也给窃贼带来可称之机, 影响了小区的安全。所以, 在一些精心规划的小区中, 都对自行车停放作了设计。无锡沁园新村采用了多种形式的自行车库, 设置一处容量较大的集中式车库, 另外, 在每个组团利用一些点式住宅和条形的底层设计半地下室作为车库, 或者设置在住宅院落的尽端, 这种分散型的小型车库, 方便了居民的就近停车。90年代建造的北京恩济里小区则在每个组团中都设置独立的半地下车库, 车库入口和组团出入口相邻, 车库的屋顶和组团绿地相结合, 设计成休息平台(图8-8)。成都城市试点小区棕北小区将车库和住宅底层之间直接相连, 方便了使用(图8-9)。

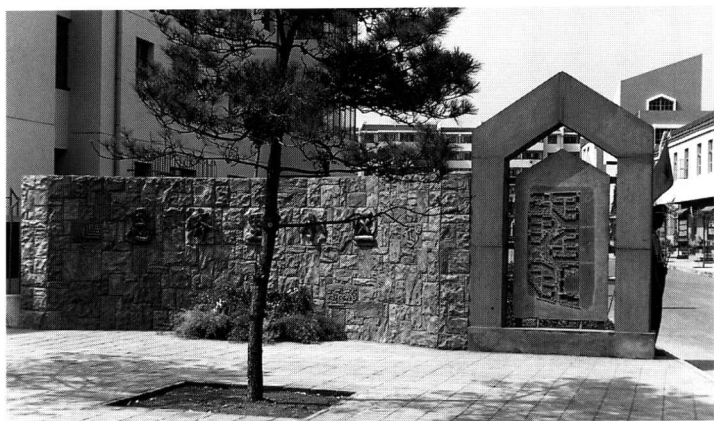




图 8-8 北京恩济里小区

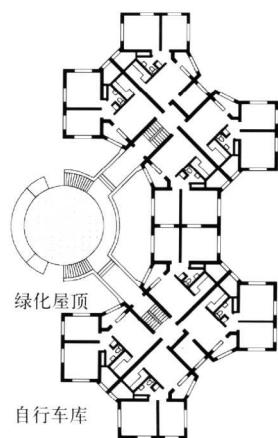
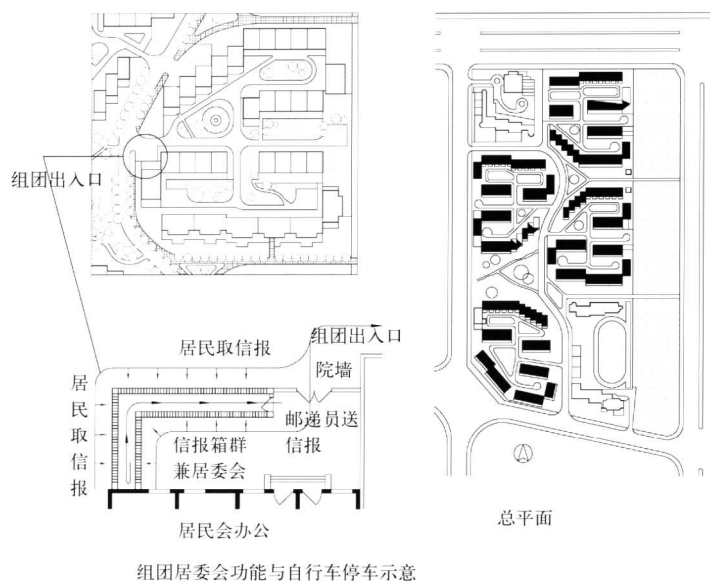


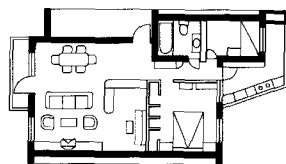
图 8-9 成都棕北小区自行车停车设计

### 8.3.4 住宅设计多样化的进一步发展

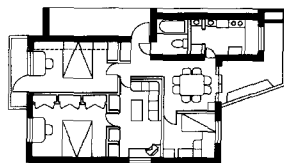
随着住房商品化改革的深入,在住宅设计上,围绕如何适应商品化进行了不少有益的探讨。住房商品化放松了对住房标准的限制,设计的重心更偏重于住宅的使用功能,一方面要合理地满足当时人们的生活方式和生活水平,另一方面针对住房作为消费品的特殊性要有较强的灵活适应能力。

套型的概念是对住宅划分不同功能空间的肯定,这意味着人们日常生活对不同功能空间的要求越来越高,而且,不同家庭对功能空间的划分也有不同的需要(图8-10)。继1985年中国住宅建设技术政策规定住宅按照“套型”设计之后,

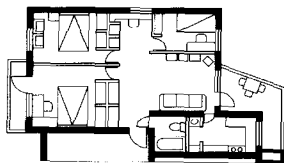
图8-10 居民自己划分的住宅空间



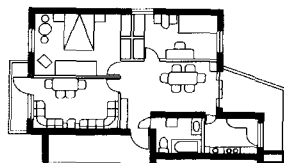
夫妻+女(15岁)  
核心户



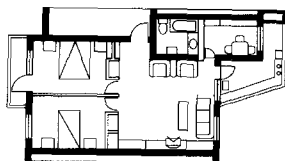
夫妻+子(20岁)+女(18岁)  
核心户



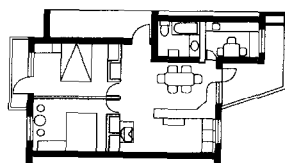
核心户  
二子都已成年



核心户  
夫妻带幼女



夫妻+子(18岁)  
核心户



核心户  
夫妻和少年儿子

1987年出台了住宅设计规范,其中规定:“住宅应按套型设计。每套必须是独门独户,并应设有卧室、厨房、卫生间及储藏室间。”按不同使用对象和家庭人口构成设计的套型分为小套、中套、大套,其使用面积应不小于以下规定:“小套18平方米,中套30平方米,大套45平方米”。因此,在面积有限的情况下,住宅设计的适应性和灵活性成为完善住宅使用功能的重要因素。

**高层住宅的发展** 高层住宅建筑在节约用地、提高开发效益上有着独特的优势,因此发展十分迅速,1987年,北京住宅建设中高层的比例从最初的10%提高到45%。但是,正如20世纪80年代初所争论的那样,高层的缺点也是十分的突出,尤其在历史文化悠久的城市中,高层建筑的建设和保护城市风貌成为城市建设中的主要矛盾之一。在北京的城市控制性规划中,采用了严格限高的方法来控制建筑高度,城市空间形态形成中间低周围高的“锅”型,即使如此,旧城中突破限高的工程也层出不穷,极大地影响了旧城的风貌。

国家对建设高层住宅采取了谨慎的态度,在1985年的中国住宅建设技术政策中明确提出城镇住宅以建多层为主,要控制高层住宅的建造。在大城市的特定地点,当建造高层住宅节约用地效果显著,而且具备相应的技术条件、设备条件和经济条件时,可以建造适量的高层住宅。1987年底,建设部又发文明确要求各城市必须控制高层住宅的建造。1990年,北京市政府正式公布了“关于严格控制高层住宅建设的规定”,同年,上海也采取措施控制高层住宅的项目(张开济,1990)。

这个时期高层住宅的发展明确体现了多样化的趋势。首先,平面形式不断丰富。20世纪70年代末出现的高层住宅以板式居多,80年代中期板式、塔式的高层住宅都得到了较大的发展,比如,“跃廊式”平面、“十”字形、“井”字型、“蹲蛙”型等(图8-11~图8-17)。其次,根据居民身份的不同高层住宅的标准也差异很大。上海雁荡大厦是上海第一

座合资兴建的高层公寓,一套住宅中设计了两个卫生间,厨房也十分宽敞明亮,这在80年代中期的住宅形式中十分少见(图8-14)。上海爱建大厦为归国华侨而设计,二室一厅的户型,建筑面积达到96平方米,即使在90年代也不落伍(图8-15)。而在旧城改造的项目中设计的回迁住宅其标准就不可同日而语了(图8-16)。

随着人们对高层住宅设计研究的深入,出现了一些优秀的方案,平面功能不断完善,造价更加经济。比如“蝶型”平面就是在采光、平面系数、建筑结构、节约用地等方面,和高层住宅其他形式平面进行了充分的比较而提出的(图8-17)。

图8-11 上海曲阳新村跃廊式高层住宅

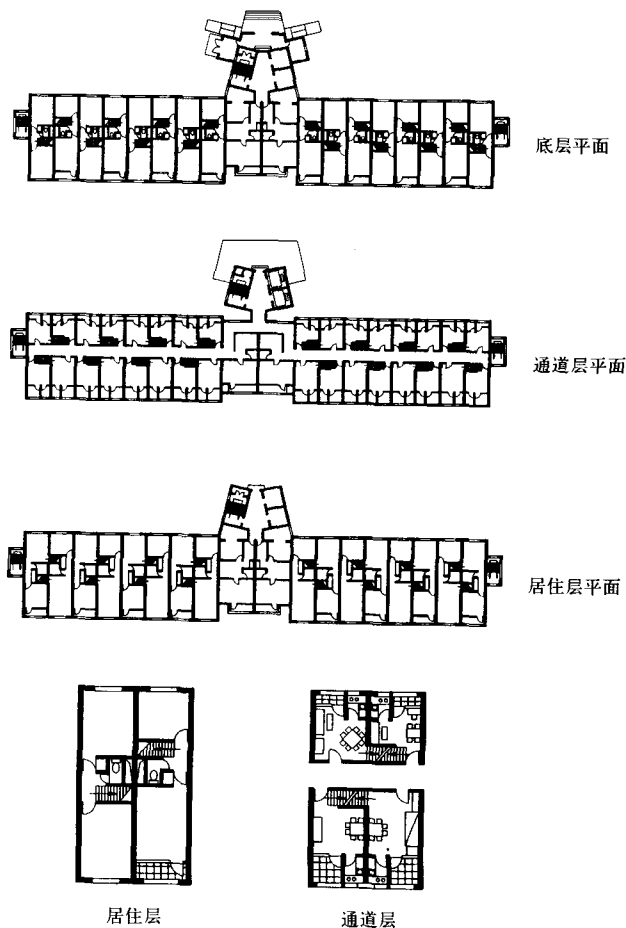
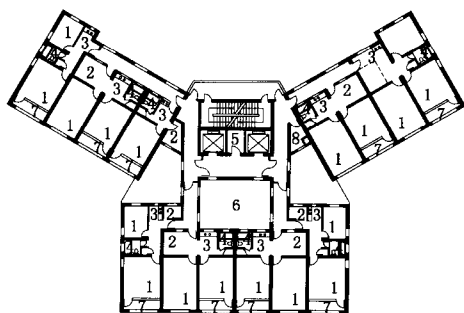






图8-12 北京西坝河高层住宅“Y”形平面

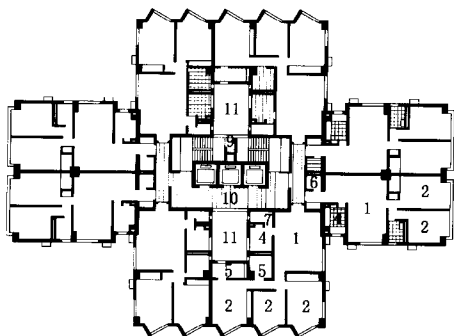
(典型的“Y”形平面，一梯七户，平均每户建筑面积64平方米，做到户户朝阳。交通面积较小，因此平面利用系数比较高。)



- 1 居室
- 2 前厅
- 3 厨房
- 4 厕所
- 5 配电
- 6 内院
- 7 阳台
- 8 垃圾间

图8-13 上海中山南路二十层住宅“Y”形平面

(另一种“Y”形平面，一梯九户，每户平均建筑面积59.93平方米，标准较低，但尽可能地满足了朝阳的要求，符合20世纪80年代中期“节约用地”、“提高居住人口密度”的设计思潮。)



- 1 起居室
- 2 卧室
- 3 壁橱
- 4 厨房
- 5 浴室
- 6 厕所
- 7 贮藏
- 8 空调器
- 9 垃圾间
- 10 电梯间
- 11 天井

图8-14 上海雁荡大厦“十”字形平面

(上海第一幢合资兴建的高层公寓，锯齿形的窗户改善了房间的朝向。住宅标准较高，除了有宽敞的起居空间，有的套型还设计了双卫生间，这在80年代中期的住宅设计中还不多见。)



图 8-15 上海爱建大厦高层公寓“蹲蛙形”平面

(一梯六户, 平均每户建筑面积 92.62 平方米, 1984 年建成。这座高层住宅是为了解决华侨、侨眷、港澳及台湾同胞回国定居而设计建造的。因此, 标准比较高, 厨房卫生间宽敞舒适。)

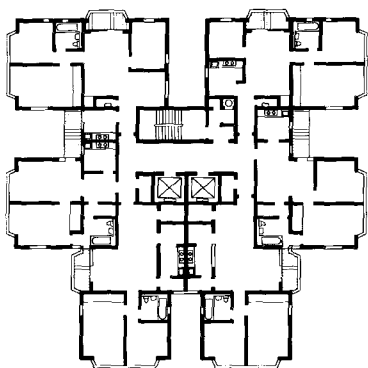


图 8-16 上海乌路镇高层住宅“井”字形平面

(一梯八户, 平均每户建筑面积 58.21 平方米。80 年代中期在上海乌路镇旧城改造中, 由于拆迁密度很高, 对再安置形成了巨大压力, 于是采用了高层、高密度的方法, 建造住宅群以解决问题。)

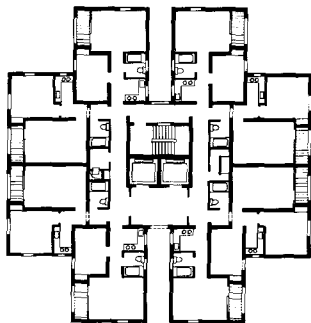
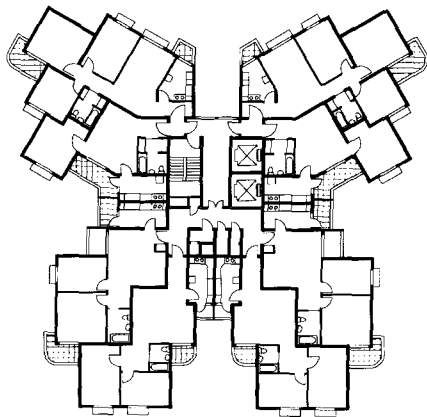


图 8-17 高层住宅“蝶形”平面



**对住宅适应性和灵活性的研究** 这个时期,对适应性和灵活性的研究是广泛的,是对前一个时期住宅标准化和多样化的进一步发展。总起来讲,其基本方法都是在体系设计的基础上,以户为单位灵活划分空间,往往应用于大开间、大柱网体系,户型面积不发生变化或变化小,通过在户内设置灵活隔断产生不同户型,使住宅可以按照不同的意愿进行变化(图8-18,图8-19)。

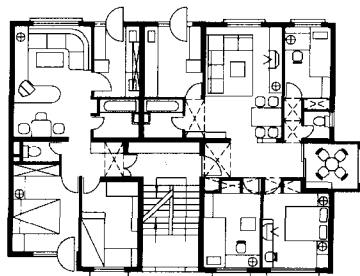


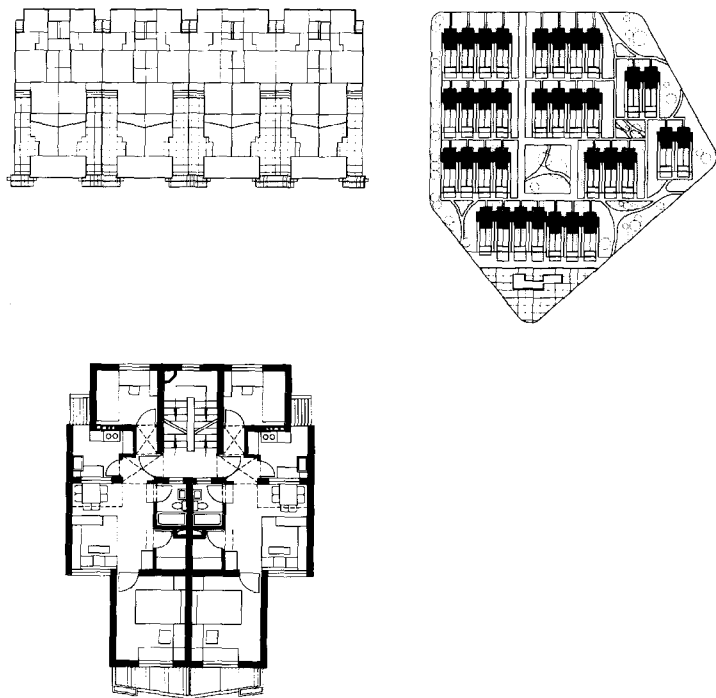
图 8-18 石家庄小康住宅平面



图 8-19 烟台台阶式花园住宅平面

在多层住宅设计方面,为了解决内天井的缺点,同时又保证住宅的进深,提高容积率,平面形式呈凹凸形的住宅开始出现,实际上就是将天井向外开口。在凹口的宽度和深度适当的情况下,住宅的采光和进深都比较容易为人所接受,因此,在80年代中后期,这种形式的住宅发展很快,在中低标准多层住宅中得到大量的应用(图8-20)。

图 8-20 有凹口的多层住宅平面



**对地方特色建筑艺术的追求** 在形式上借鉴传统民居是美化建筑外观的重要途径,而且容易得到居民心理上的认同。比如,苏州三元新村将江南传统民居中马头墙的形式加以提炼、概括,运用到住宅山墙上,别具风采。在无锡沁园新村、合肥琥珀山庄、常州红梅西村、上海康乐小区等设计中,有的外墙色彩淡雅,有的色彩浓重,有的在点式住宅东西山墙的窗顶装饰有窗眉,既遮阳,又使立面造型别致,有的在山墙上装饰有传统民居山墙的构架形式(图8-1,图8-3,图8-21~图8-23)。

图 8-21 合肥琥珀山庄



住宅外观



住宅组团

图 8-22 苏州三元新村



住宅外观



中心广场

图 8-23 上海康乐小区



住宅外观



小区幼儿园

有些小区则在住宅设计中引入城市的文化和历史传统，形成自己的特色。如青岛四方居住小区运用地方的材料，并在一些住宅中采用了殖民地时期的坡屋顶、老虎窗等形式，暖红色的屋顶和蓝天绿树互相映衬，十分美观（图 8-4）。

### 注释

1 参见 1986 年 4 月，国务院批准民政部《关于调整设市标准和市领导县的报告》。

2 有关城镇人口的数据，由于统计口径的不同，存在着较大差异。在叶维钧等著《中国城市化道路初探》（中国展望出版社，1988）一书中采用了和本文相同的数据。但 1990 年进行了第四次人口普查后，对 1982 年以后的人口数据做了调整，在 1996 年《中国人口统计年鉴》中，1978 年城镇人口为 17 245 万人，1986 年则是 23 384 万人。鉴于对城市人口统计的复杂性，本文中仅就趋势问题进行分析，不追究具体数字的是非。

3 参见六届人大政府工作报告。

## 第九章 社会主义市场经济初期的城市住宅 (1992—2000)

### 9.1 城市建设与社会经济发展概况

经过了1988年末到1991年末的三年治理整顿,到1992年,在邓小平南巡讲话的影响下,房地产业快速发展,并带动宏观经济开始迅速地增长,在短短的时间内出现了经济过热和房地产业的泡沫式繁荣,国家不得不在1993年加强了宏观调控,以此遏制房地产畸形发展和经济增长过热的态势。直到1997年,中国经济以宏观调控“软着陆”目标的实现为标志,进入了新的稳定增长阶段。

#### 9.1.1 建设有中国特色的社会主义市场经济

1992年春天,邓小平同志在南方视察时发表了一系列重要谈话,对中国经济体制改革中长期讨论的“计划与市场”等和意识形态息息相关的问题作出了精辟的论述,从根本上解除了把计划经济和市场经济看作属于社会基本经济制度范畴的思想束缚。1992年10月,中国共产党第十四次全国代表大会召开,明确提出建立社会主义市场经济新体制的改革目标,并建议修改原定的“八五”计划和十年规划,将原定国民经济年均递增6%的目标提高到8%~9%。在这种政策的引导下,1993年国民生产总值比1992年增长13%。在经济增长的同时,围绕建立市场体系这一基本框架,改革的深度和力度不断加大,新的改革热点不断涌现,如国有企业转换经营机制、价格改革、发展证券市场、股份制改革试点、发展期货市场、发展房地产市场等。

#### 9.1.2 体制转轨期的经济过热与宏观调控

邓小平南巡讲话后,中国的经济建设态势出现空前高涨,尤其在房地产业,出现了狂热的局面。1988年,全国的房地产公司为3124家。从1988年到1991年底,全国房地

产公司基本上维持3 000多家。1992年5月,全国房地产公司还不到4 000家。1992年底,一下子跃至1.2万家,其中,外商独资及中外合资的房地产公司有2 000多家。1993年底,房地产公司达3万家,是两年前的10倍。1992年共完成房地产开发投资732亿元,比1991年增长117%;开发土地233.4平方公里,增长175%;施工商品房屋1.9亿平方米,增长57.8%;竣工商品房屋4 288.9平方米,增长36%;房地产开发公司经营额529亿元,增长87%。<sup>1</sup>1992年计划批租土地200万亩,实际360万亩,超过80%,造成农田的流失。在上海,1992年1~8月,批租地块112块,相当于前四年批租总和的9倍多。

由于市场机制的发育不良,使房地产市场充斥着投机性,“炒”地皮成为最重要的生财之道。1992年房地产贷款余额超过500亿元,当时股市持续冷淡,人们正在寻求新的投资热点,不同形式、不同目的的集资纷纷推出,到1993年4月,全国各种类型集资超过1 000亿元,其中大部分流向沿海地区用于炒卖房地产。

大量的虚假需求和流通领域的炒卖造成了房地产业的泡沫式繁荣,暴露出很多问题:土地供应总量过大,超过了开发建设能力,造成大量土地空置,进一步加剧了炒买炒卖;房地产交易秩序混乱,投机分子通过对原本行政划拨的土地的炒卖,获得了巨额利润,造成了国有资产的大量流失;房地产价格膨胀,房地产投资尽管不断增加,但商品房销售却不尽理想;房屋开发结构畸形,大量高级公寓、别墅的兴建大大超出了需求水平。

这种以房地产业为代表的经济过热说明了深层次的经济体制中供求机制的紊乱。很快,经济的局部过热加速了通货膨胀的到来;经济增长中的资金短缺造成乱拆借、乱集资等造成金融秩序混乱的局面;国内投资需求的扩张导致国际收支的不平衡,造成人民币的贬值。所以在1993年下



半年,中央不得已又加强了宏观调控,对开发区进行清理,抽回部分贷款,加强土地管理,完善交易市场,房地产也随之降温。

在中央采取一系列房地产宏观调控政策之后,房地产业面目改观:全国有1/3开发区停办,1/3房地产开发企业关门,1/3房地产开发企业缩小规模;收回不能按期开发的土地2 000多万亩,内陆省份撤回了在沿海地区的巨额资金;房地产交易量下降,价格回落15%~20%;房地产投资势头有所减慢。1993年1~6月份比1992年同期增长143.5%,而1993年全年增长124.6%,比1~6月份回落18.6%。在这样的背景下,1994年国家加大了住房体制改革的力度。

### 9.1.3 新一轮经济增长面临的诸多困难

从1993年开始,经过三年左右的宏观调控,中国经济进入了比较稳定有序的状态。物价水平开始回落,通货膨胀得到有效的控制,但是,开始新一轮经济增长的要求更加鲜明地揭示出经济体制改革中的诸多深层次问题。

在中国的经济体制改革历程中,“通货膨胀”始终是制约经济增长的主要矛盾,控制物价往往以减慢经济增长为代价。因此,合理地引导投资与消费仍然是经济增长的关键。国家对此提出了从粗放型增长向集约型增长转化的方针。传统的经济增长是以数量性要素的粗放投入作为换取增长的条件,由于经济过程中的行政干预,大量投入没有带来应有的产出。集约型的增长在于优化资源配置前提下高效的积累与生产。从20世纪80年代起,经济体制改革使国民收入大幅度地向个人倾斜,这部分收入如何转化为有效的投资很大程度上取决于健全的金融体系和合理的消费引导,这也是实现集约型经济增长的关键所在。

国有企业改革也进入了实质性阶段。20世纪80年代以“放权让利”和“承包制”为核心的企业体制改革尽管在某种程度上暂时提供企业发展的“动力”,但是,企业效率的

问题没有得到根本解决。“放权让利”使原来计划经济体制下的已经十分软弱的产权约束更加弱化，企业在政治、经济与社会方面的多重身份没有得到实质性改革，自然也难以实现企业的最大效益。“承包制”在产权约束软化的情况下，造成承包人员比较严重的短期行为。面临着这些问题，十四届三中全会明确提出建立现代企业制度的方针，通过集团化、联合化、集中化的途径进一步适应经济发展的需要。但是由于产权制度的不完善和资本市场发育的不健全，国有企业现代企业制度改革步履艰难，效益下滑的趋势难以遏止。

传统的计划经济体制带来的产业结构问题，在经济体制改革中也难以顺利改善。建设市场经济体制中出现的地方利益驱动、投资约束机制软弱、相关体制不配套等问题使产业结构难以形成整体优化的建设布局，造成了重复建设和商品积压严重等问题。因此，完善产业结构也是实现经济增长的重点所在。

1997年，爆发了东南亚金融危机，对全球经济，尤其是亚洲经济产生了无法估量的影响。东南亚金融危机对国内冲击很大，其一，危机致使外国对东南亚的投资减少，中国不可避免地受到影响；其二，东南亚通过货币贬值的方法刺激出口，缓解危机，中国面临巨大竞争。在这种情况下，如果坚持经济的高速增长是十分困难的。如果人民币不贬值，就无法和其他一些亚洲国家抗衡；如果贬值，无疑是对整个亚洲经济雪上加霜，而且会给国内带来很多不稳定因素，后患无穷；惟一的办法就是在国内刺激内需，提高消费和投资水平，同时还要避免重复建设，所以国家将发展的重点放在了三个方面：一是基础设施建设（如公路、铁路等）；二是高新技术产业；三是建筑业，主要是住宅。

20世纪90年代中后期的住宅产业化政策、深化住房体制改革等措施，以及“住宅产业成为新的消费热点和经济

增长点”的方针，就是在这样的社会经济背景下出台的。

## 9.2 市场经济条件下的住房政策改革：反思与深化

到20世纪90年代中期，中国的住房改革已经进行了十多年，80年代初期住宅严重短缺的矛盾也已经得到很大缓解。但是，90年代中期的住房依然表现为相当程度的短缺，不是数量型短缺，而是结构性的短缺。一方面，城市人口增长，居民收入增加，对改善住房条件的需求不断扩大，另一方面，有6 600万平方米的商品住宅长期空置，沉淀上千亿的资金；一方面，国家用于城镇居民住房、修房、管房的支出每年需要2 000亿元，另一方面，全国城镇仍然有400万户人均住房不足4平方米的困难户。1985年，中国城镇有75%的家庭人均居住面积为4.4平方米，25%的家庭人均居住面积在14.8平方米以上，同期的中低收入户与高收入户，在家庭收入上的差距不到一倍；1996年，城市人均居住面积达到8.4平方米，75%的家庭居住楼房，其中近30%的家庭居住水平为一室一厅或一室无厅，另有30%的家庭居住水平为三室一厅或更大，同期中低收入户与高收入户在家庭收入上的差距不到三倍。可见，在收入差别有限的情况下，住房的水平还是有较大差异，因此，从某种意义上讲，90年代的住房结构性短缺在相当程度上是由住房的过度消费造成的。十多年的住房体制改革在提租和售房中摇摆，并没有在根本上解决问题。因此，90年代中后期的改革与80年代初提出改革的初衷已经大相径庭。

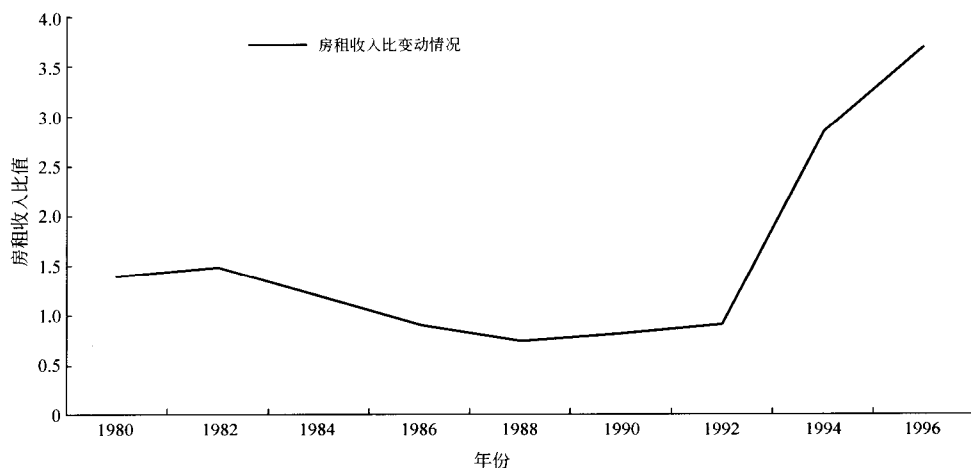
### 9.2.1 住房政策改革的新趋势：对制度化建设的强调

随着建立社会主义市场经济的方针确立，中国各个领域改革都在加快进行。住房改革经历了十多年的探索与实践，变得更为明确和坚定。继1991年国家颁布《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》之后，1994年国家在住房改革的制度化建设上提出了进一步深化的方针，明确了城

镇住房制度改革根本目的，即建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。深化城镇住房制度改革的基本内容，是把住房建设投资由国家单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者共同负担的体制；把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制；把住房实物福利分配的方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式；建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；建立住房公积金制度；发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；建立规范的房地产交易市场和发展社会化的房屋维修、管理市场等。

住房改革思路的明晰不代表实际运作过程的顺利。住房体制改革的困难并不在于其自身的政策，而是中国经济体制改革的诸多矛盾的综合体现。1991年提出了“租售并举”的方针，把房租一步提高到年租金30元/平方米，同时售房订出最低限价，新旧房平均每平方米不小于120元，于是全国各地都出现了紧靠最低限价，廉价出售公房的现象重新出现。到1994年国家明令禁止了这种做法，售房处于停滞状态。1994年深化住房体制改革的政策推动了1995年的售房工作，但是，出现了不同部门争管售房资金的问题。财政部认为，出售公房的资金应该上交国家财政，企事业单位只能自留10%~15%。这一规定大大影响了单位售房的积极性，到1995年底，公房的出售又处于停顿状态。1997年，提高租金的努力也没有达到预期效果。1994年提出的目标是2000年，住房租金原则上应该达到职工家庭平均工资的15%。事实上，到1996年，对全国35个大中

表 9-1 房租收入比变动情况



资料来源：根据历年《中国统计年鉴》数据计算

城市里居民住房租金的统计表明,租金支出水平只占双职工家庭收入的3.64%,距15%还有相当的差距(朱剑红,1997),见表9-1。伴随着东南亚经济危机的发生,国家提出通过住宅产业拉动经济增长的方针,住房体制改革又进入加速的轨道。

### 9.2.2 理顺住宅投资机制

**空置商品房问题** 商品房的销售一直是住房体制改革中的主要矛盾之一。从20世纪80年代中后期开始,商品房销量存在着巨大的波动。1988年商品房销量比1987年增长33.72%,而1989年比1988年又下降22.49%;类似的,1990年比1989年增长12.03%,1992年又下降5.41%;最富戏剧性的莫过于1993年前后,1993年比1991年增长84.61%,但1994年又迅速下降84.54%。1996年底,全国商品住宅空置达6600万平方米,沉淀资金超过千亿元。商品房销售的巨大波动,只能说明这样一个事实:商品房的购买并非代表真正的住房需求,一方面商品房大量空置,另一方面住房还十分紧张。解决这种矛盾的关键在于建立真正有效的供需体制,形成健全的生产、流通、消

费的市场秩序,仅仅依靠国家补贴是不行的。因此,理顺住宅建设的投资体制成为必不可少的环节。

**公积金制度** 公积金制度就是为了适应资金运行模式的转型期而提出的,参考了国外(如新加坡)很多成功的做法。所谓公积金,就是职工、单位各按照职工工资的一定比例,按月缴纳一笔钱存入银行公积金管理中心的专用账户,归职工个人所有和使用,可用于买房、自建住房等(苗乐如,1996)。缴纳率一般是5%。其特点有四:一是按照“个人存储、单位资助”的原则进行归集。住房公积金由在职职工个人及其所在单位按职工个人工资和职工工资总额的一定比例逐月交纳,归个人所有,存入个人公积金账户。二是按照“统一管理”和责权利一致的原则,建立和完善住房公积金管理制度,加强住房公积金的管理。三是按照“专项使用”的原则使用住房公积金。住房公积金只能用于职工购、建、大修住房。四是为了保障职工的住房公积金权益,当职工离、退休时,其积累的住房公积金本息余额一次结清,退还职工本人。

从市场观点看,住房改革中资金不能实现良性循环的最大障碍是住房资金的有效需求和有效供给同时不足。有效需求的不足是因为长期的福利分房和低收入造成住房消费的低靡,这有待于多方面体制改革的深化;有效供给的不足是国家无法独自承受规模庞大的住宅建设的压力。而公积金制度的实行,就是为了扩大资金的来源,提高住房资金的有效供给。

从1991年5月到1995年3月底,全国归集公积金达5.34亿元。几年来先后发放公积金单位住房专项贷款30.7亿元(可建职工住宅200万平方米),单位住房解困贷款2.5亿元,危旧房改造贷款1.5亿元,直接投资建造安居房3.6亿元。到1995年,上海一年建造居民住宅的资金,有

1/4 来自公积金 (朱剑红, 1995)。到 1997 年底, 全国 31 个省累计公积金达 800 亿元 (朱剑红, 1998)。

**改革实物福利收入, 提高租金和货币化分房** 从改革开放开始, 国家多次尝试进行房租的改革, 直到 1996 年, 在全国 35 个大中城市, 公房租金只占家庭收入的 3.64%, 全国城镇人均公房租金只占生活费的 1% 左右。<sup>2</sup>其原因从经济角度看, 租金改革影响到整个国民经济, 比如控制物价和提高房租, 两者发生矛盾时, 往往以控制物价为主。1996 年, 重庆房改把房租提到了 0.8 元 / 平方米, 执行了一个季度, 就因物价指数高又降到 0.5 元 / 平方米。同年, 在全国主要城市, 房租支出虽然已占到双职工家庭支出的 5%, 但随后又出现了下降的趋势。

1997 年, 房改面临着新的机遇。中央政府决定针对东南亚金融危机及其货币贬值对中国可能形成的影响, 以及国内经济结构调整所面临的问题, 为保证国民经济持续、快速、健康发展, 要把住房培育成新的经济增长点。要加大对住宅建设的投入, 同时通过改革旧的福利分房制度和调整财政支出的结构, 增加居民对住房的有效需求, 提高职工的支付能力, 一方面满足居民的住房需要, 一方面推动整个国民经济的发展。

因此, 住房分配货币化成为加快房改的突破口。所谓住房分配货币化, 就是把原来以实物形式分配给职工的住房, 转变为工资形式分配给职工, 即不再分配住房实物, 改为发放货币形态的住房补贴, 过去单位以实物方式给职工分配住房, 转换为以按劳分配为主的货币工资方式分配。住房分配货币化的基本内容应包括: 停止现行的住房实物分配, 即单位不再建房、买房、分房, 同时将单位原来多种用于建房、购房的资金转化为住房补贴, 分次 (如按月) 或一次性地发给职工, 再由职工到住房市场上通过购买或租赁等方式解决自己的住房问题, 即职工解决住房不再找单位, 而主要找市场、找房地产开发商, 从而实现住房的社会化和商品化。

提高租金和货币化改革触及到全社会的多方面既得利益。传统体制下,住宅分配和权力有着密切的联系,改变这种有强烈权力色彩的利益结构不可能采取简单的剥夺方式。因此,国家能否对利益结构转变以某种方式进行弥补是解决问题的关键,这是关系到经济体制改革的全局问题。另外,从提高居民收入水平来看,形成住宅投资的良性循环有赖于居民的住房消费。但是,居民收入的提高来源于原来福利实物分配的货币化,而传统企业福利体制中的实物分配并非建立在合理的资金流通秩序下,其中有相当多的资金本来不是可以分配给职工的范畴,是不能以货币形式发放给职工的。因此,职工的货币收入的提高不可避免地大打折扣。此外,由于企业福利水平的差异,职工的住房条件也大相径庭,再加上一些私有房产的存在,在提租加薪等问题上难以有合理或公平的解决方法。住房货币化也是如此,比如,从各地已经或准备实行的方案来看,差异较大,特别是在诸如住房补贴是一次性发放,还是分月发放;是直接发货币,还是纳入住房公积金;是不分有无住房和是否已房改买房都发,还是有所区别对待;以及个人应负担的比例等方面。

在住房货币化改革的基础上,上海首先在已购公有住房上市出售试点工作取得成功经验的基础上,各地根据本地实际,稳步开放已购公有住房和经济适用住房再交易市场。同时,天津、上海、武汉等城市还开展了公有住房使用权上市置换的探索。房地产二三级市场的联动,对盘活存量住房,促进市场流通,刺激住房消费,带动商品房市场的进一步繁荣都起到了重要的作用。上海市1998年存量房地产买卖过户面积达315万平方米(其中已购公有住房上市出售面积占1/6强),比上年增长94%;成交金额63.3亿元,比上年增长118%;已购公有住房上市出售后,有90%住户重新购房,加上公房使用权差价换购商品房,约带动商品房销售111万平方米,占当年商品房销售面积总数的10%以上,新增住房投



资 14.4 亿元。

**完善个人住房消费信贷** 在 20 世纪 80 年代初,在常州等四个城市进行了公有住宅出售的尝试,当时,为配套改革,人民银行就开办了住房储蓄贷款业务,凡购房、建房、修房的职工均可参加储蓄或申请贷款,但总业务量很小。原因是两方面的,一是住房政策的问题,如单位对补贴住宅付款的条件放松,不需要申请贷款;二是银行政策的问题,没有优惠的贷款政策来吸引顾客,这实际是整个金融体制的问题。

20 世纪 90 年代中后期,金融体制的改革成为经济体制改革的核心问题之一。国家财政补贴在住房体制改革中是十分有限的,建立长期的良性循环必须依靠完善的金融体系。因为中国没有建立起完善的个人信用制度,银行为了避免风险,住房贷款品种单一,期限短,手续也十分繁杂,公积金贷款更是十分不容易,据报道,在北京每 300 个可以享受公积金贷款的职工只有一个可以真正贷到款。因此,住房消费信贷的进一步加强与完善还是任重道远的工作。

### 9.2.3 改革住房企业福利制度:建立多层次的社会保障住房体系

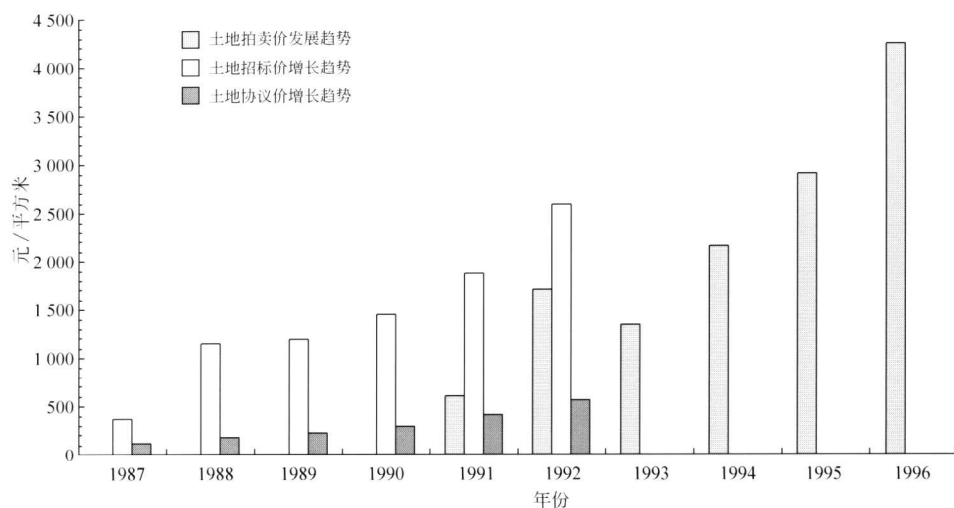
如何解决中低收入居民的住房问题是房改中关键问题之一。大多数国家都是通过扶持政策和社会保障措施来解决这个问题,已经积累了不少成功的经验,其中不乏市场经济国家。所以,社会保障体系不但不和市场化的趋势矛盾,而且是在市场经济中解决社会公正问题的重要手段。在中国进行住房改革的同时,建立多层次的社会保障住房体系是至关重要的。

**高价位的商品房** 中国商品房的价格有以下几部分组成:成本、利润、税收和各种市政配套建设费、地段差价。商品房的成本包括征地费、拆迁安置费、勘查设计前期工程费、住宅建筑及安装工程费、管理费以及贷款利息。配

城镇土地资源的有限性和土地出让制度的实施,导致地价的较快上升,并进入一次性房价(商品房开发时,要一次性缴纳70年的地价——土地使用权出让金)。因为《城镇国有土地使用权出让和转让条例》规定,居住用地出让使用权最高年限为70年,考虑到地价上涨因素,一次性付清70年土地使用权比较划算。土地价格的飞涨,严重影响了房价(表9-2)。

各种税费过多也是商品房价格居高不下的重要原因。收取税费贯穿在房地产开发的整个过程中,在拆迁阶段有11项,在立项、报建阶段有18项,在建筑、安装阶段有6项,在销售阶段有18项。1997年,据对7个城市的调查,税费种类由过去的十几种增加到60~180多种,平均在80种左右。如广州市从1985到1993年,商品房价格增长2.87倍,同期商品房建造成本增长1.19倍,土地出让价格增长约1.32倍,而房地产税费增长达5.7倍。北京房地产开发中仅大市政配套、四源费两项就占其开发成本的16.2%。在计划经济条件下,城镇土地实行无偿使用制度,政府没有财力解决市政设施的

表 9-2 土地价格增长趋势



配套,为保证配套,方便群众生活,形成了各种源头费和配套设施建设费分别摊入房价的格局,由于当时以单位买房为主,矛盾并不突出。现在,商品房的购买主体正逐步由单位转向个人,以前的这种收费形式,加重了个人购房的负担,直接影响了普通商品住宅的销售。此外,随着拆迁难度的增大,安置补偿标准越来越高,拆迁安置费也越来越高(叶永烈, 1997, p195—208)。

综合各种因素,形成了中国商品住宅的高价位。这种商品房只能面向高收入的阶层和集团购买,以普通职工的收入来说,直接买商品房是根本不可能的。下表列出了全国部分地区居民家庭的房价收入比(表9-3)。

**社会保障商品房体系** 社会保障商品房体系,是政府制订的相应的政策向城镇中、低收入者提供经济适用住房的生产、交换、分配和消费以及资金融通的管理营运体系(卢有杰, 1996, p6)。与之相对应的是面向高收入者的商品房供应市场。两者一起构成了整个住宅供应体系。这是现阶段中国住房改革努力的方向。

经济适用房住房是社会保障商品房的物质形态,一方面,它具有社会保障性,因为在建设过程中得到了政府的各

地区	住宅平均面积 /平方米	住宅价格 /(元/平方米)	家庭平均收入 /元	房价收入比
全国	74.75	1 194.12	9 076	9.84
北京	63.92	2 740.3	13 046	13.42
天津	62.62	1 681.2	10 728	9.82
辽宁	66.73	1 312.5	8 538	10.26
上海	57.18	1 921.34	14 810	7.42
山东	80.56	855.74	8 676	7.95
广东	88.25	2 140.45	14 234	13.27
四川	74.23	734.33	8 056	6.77

表9-3 20世纪90年代初期中国部分城市房价和收入状况

种资助和减免税,可以用于抚恤、搬迁、安置等社会保障用途;另一方面,它又是商品房,只不过是成本相对低廉,利润有限,适应中低收入阶层的购买力。

关于经济适用住房的提法,早在1985年“城乡住宅建设技术政策要点”中就提到“到2000年,争取基本上实现城镇居民每户有一套经济实惠的住宅”;1991年,国家确定大力发展经济适用的商品住房,优先解决无房户和住房困难户的住房问题的政策。1994年7月,国务院下达了“国务院关于深化城镇住房制度改革的决定”,这是20世纪90年代中国住房政策改革的纲领性文件,其中再次强调了“加快经济适用住房建设,到20世纪末建立起新的城镇住房制度,使城镇居民住房达到小康水平”。

**非赢利性的安居工程** 安居工程是以建设平价住宅为主,重点解决城市居民及国有大中型企业职工的住房困难问题,加快解危解困,改善居民住房条件而进行的住宅建设项目。实施安居工程建设的平价住宅,以建设成本的价格或房改方案中规定的价格向城市中低收入的住房困难户出售,不售给高收入家庭,这里所谓住房困难户是指人均居住面积在4平方米(含4平方米)以下的住宅拥挤户、居住不方便户或无房户,中低收入职工因各地经济发展不平衡,其标准由各地政府确定。因此,安居工程中的住宅建设是不能盈利的,所以不算商品房,和经济适用房不同。

安居工程的实施走了当年计划经济的道路。首先,有国家计委根据国务院住房制度改革领导小组确定的实施国家安居工程城市的名单及相应建设规模,按现行固定资产投资管理办法,将建设规模指标、贷款规模指标和自筹投资计划等综合计划下达给实施国家安居工程的各城市。国家安排的安居工程贷款计划,由国家计委、中国人民银行在当年固定资产贷款规模内安排。安居工程的建设用地一律由城市人民政府按行政划拨方式供应,相应减免有关费用。市政基础设施建设由城市人民政府承担。小区级配套公建,城市人民政府

承担一半, 另一半计入房费。<sup>3</sup>

安居工程的规模预计占每年城镇住宅建设量的1/10。安居工程的住宅建设既不能搞高标准豪华住宅, 也不能建成简易楼, 平均每套建筑面积标准应控制在55平方米以下, 以二室套型为主, 工程质量一次合格率达到95%以上, 优良品率达到25%以上。<sup>4</sup>

总而言之, 实施国家安居工程的指导思想是: 安居工程要和住房制度改革相结合, 其政策意义在于推动房改; 安居工程住房要按成本价出售, 走物业化管理的道路, 为住房新体制的建立起示范作用。安居工程不代替现有民用住宅建设。在国务院制订的“国家安居工程实施方案”中规定安居工程在原有住房建设规模的基础上, 从1995年开始实施, 新增安居工程建筑面积1.5亿平方米, 争取用5年时间完成。

**面向最低收入阶层的廉租住房** 从1999年5月开始, 国家实行了“城镇廉租住房管理办法”, 其目的就是为建立和完善多层次的住房供应体系, 解决城镇最低收入家庭的住房问题。城镇廉租住房是指政府和单位在住房领域实施社会保障职能, 向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房, 其来源主要包括腾退的并符合当地人民政府规定的廉租住房标准的原有公有住房; 最低收入家庭承租的符合当地人民政府规定的建筑面积或者使用面积和装修标准的现公有住房; 政府和单位出资兴建的用于廉租的住房; 政府和单位出资购置的用于廉租的住房; 社会捐赠的符合廉租住房标准的住房; 市、县人民政府根据当地情况采用其他渠道筹集的符合廉租住房标准的住房等。

廉租住房租金标准实行政府定价。除最低收入家庭承租的符合当地人民政府规定的现公有住房租金标准可以根据现有公有住房的租金标准和政策确定外, 其他来源的廉租住房的租金标准, 原则上按照维修费和管理费两项因素确定, 以后随着最低收入家庭收入水平的提高而适当提高。承租廉租住房实行申请、审批制度。由申请人持最低家庭收入证明、

住房情况证明等材料向政府房地产行政主管部门提出申请；承租廉租住房的家庭，当家庭收入超过当年最低收入标准时，应当报告房地产行政主管部门，并按期腾退已承租的廉租住房；因正当理由不按期腾退的，经批准可以在一定期限内续租，但房地产行政主管部门应当相应提高其租金。

### 9.3 居住区规划与住宅设计：转向需求驱动

社会主义市场经济体制的建立大大促进了房地产业的发展，住房政策改革也努力将住房推向市场消费的领域。在向市场经济体制的转型过程中，人们的生活水平和居住质量在总体上比80年代有着显著的提高，但同时中国社会也出现了前所未有的贫富差异，这种社会阶层的分化必然导致人们的物质精神需求与生活模式的多样，促进了住宅的多样化发展，这时的多样化与80年代的多样化相比，其内涵和外延不仅仅是形式和标准的问题，而是多样化的社会生活模式的客观体现，是居住区规划与住宅设计从供给驱动向需求驱动的转变。

#### 9.3.1 住宅产业现代化政策：建立完善的住宅生产、流通与消费体系

经过20年的住宅建设，中国城镇住房人均居住面积从1978年3.6平方米上升到1997年8.8平方米，无论在规划设计上，还是施工管理上，住宅小区的质量都提高很大，可见住宅建设的成就是显著的。但是，中国住宅建设的工业化程度和劳动生产率都比较低，各种消耗却相对较高。在国家提出经济增长模式从粗放型向集约型转变、改善产业结构、通过住宅拉动内需的背景下，全面发展住宅产业，走产业现代化的道路已成必然趋势。建设部在1996年颁布了《住宅产业现代化试点工作大纲》和《住宅产业现代化试点技术发展要点》。

从住宅生产的角度看，住宅产业现代化是指：“要以规划设计为龙头，以相关材料和部品为基础，以推广应用新技

术为导向,以社会化大生产配套供应为主要途径,逐步建立标准化、工业化、符合市场导向的住宅生产体制。”按照这个定义,结合中国住宅建设和住房政策改革的现状,住宅产业化现代化首先立足于居住区的规划设计和建设,综合开发、配套建设是经过实践证明的行之有效的建设途径,有利于经济效益、社会效益、环境效益的协调统一;其次,住宅产业应面向住房市场,大力发展经济适用房是解决住房问题的关键环节,因此,住宅产业化应以经济适用房为重点;第三,依靠科技进步是住宅产业化的保障,住宅建设水平的落后很大程度上是因为技术水平低,只能采用粗放的建设方式,而造成过多的浪费,另外,住宅在功能质量上的提高也有赖于新技术的运用。第四,住宅产业化应坚持可持续发展的战略目标。能源、土地、生态问题和人类发展息息相关,保护与发展的矛盾也越来越突出,住宅产业化从一开始就应重视这些问题。住宅产业化的内容主要包括住宅建筑与部品体系、技术保障体系、质量监控体系、住宅性能评价体系的建立与发展完善。

住宅产业发展目标是在20世纪最后四五年,平均每年建造城镇住宅2.4亿平方米,农村住宅5.6亿多平方米;21世纪头十年平均每年建造城镇住宅3.3亿平方米,农村住宅5亿多平方米。质的需求为:每户一套,面积适当,功能齐全,环境良好,以实现“人人拥有适当的住房”的要求和体现“可持续发展”战略。

作为发展住宅产业的具体措施,国家制定了“2000年小康型城乡住宅科技产业化工程”。其目的第一是促进住宅产业化现代化的建设,第二是引导21世纪初叶小康型居住目标的实现。这个项目包含两个方面的内容。一、六个重大支撑性的科研课题:小康住宅工程规划设计导则;居住环境质量保障技术;住宅产品的研制开发与住宅产业政策;住宅体系与住宅节能研究;农村小康住宅综合技术;小康住宅示范工程

策划、营造与评估。二、建设 50~60 个小康住宅示范小区，合计 1 000 万平方米，以示范小区建设为载体，推进住宅产业现代化，构建新一代的住宅产业。到 1999 年，全国已有 63 个小康示范小区规划设计方案通过评审，17 个小区开工建设，开工面积达 200 万平方米，竣工面积约 9 万平方米。

除了在住宅生产领域的意义之外，住宅产业化在流通和消费领域也有深刻的内涵。在各界专家对住宅产业政策的广泛讨论中，有的观点提出，住宅产业化是指在住宅经济领域里广泛引进先进技术和先进管理的一场变革，因此，“住宅产业化”和“住宅产业现代化”具有相同的含义。住宅是一种特殊的商品，这种商品的规定性（比如消费期很长、价格很贵）是不同于普通消费品的。因此，住宅产业现代化同样会影响到住宅的流通和消费领域，不能只强调住宅的生产而忽视流通和消费（左令，1999）。

### 9.3.2 以“人”为本的居住环境：从需求出发

当住宅成为昂贵的个人消费商品时，无论是住宅本身还是其所处环境，消费者的要求必然苛刻起来。现代生活不仅仅是物质生活的富足，还代表着由现代技术与文化带来的全新的生活概念。

**物业管理的兴起** 1986 年，建设部城市住宅小区试点第一批共有三个小区，济南燕子山小区便是其中之一，落成以后还曾经被评为“泉城十大新景观之一”。12 年后的今天再看，小区面貌已经大相径庭：小区主路成为集贸市场，又脏又乱，当时竖立在小区管理中心前的荣誉牌匾还在，但已经被小商贩挂的衣服遮住；组团内搭建严重，毫无空间情趣可言；住宅阳台都封上了形形色色的玻璃窗，远看像鸽子笼，原因何在？管理落后是一个决定性的因素。新中国成立以后，中国的房屋管理采取的是“行政性”的管理模式，产权部门同时实行着业主和管理者的双重权利。一个小区建成后，面临多种居民无法负责和控制的问题，比如：房屋建筑



的维护和修缮；附属设施的维护、保养和更新；公共场地的维护和管理；消防设备的维护、保养和更新；小区的治安保卫、清扫保洁、庭院绿化、车辆管理等。对产权部门来说，做业主容易，但同时还要担当管理的角色就会有较重的负担。

物业管理是在城市房地产发展基础上形成的一种社会化、专业化的行业，主要是对房屋、公共设施及其相关场地进行企业化和经营型的维护和管理。中国物业管理观念的形成和实践源于城市经济体制改革和房地产业的复苏。1981年，深圳就成立了涉外商品房管理的专业公司。随着房地产的发展，物业管理也相应逐渐被人接受。但一直到1994年国家颁布了《城市新建住宅小区管理办法》后，物业管理才真正以法规的方式确立下来。小区通过良好的物业管理服务，可以为人们创造整洁、舒适、安全、优雅的生活环境。广州名雅苑是“全国优秀试点小区”，优秀的物业管理是保持其良好居住环境的关键。小区采用半封闭的管理模式，专业队伍为居民提供三个层次的有偿服务：公共服务包括楼宇内外的公共卫生、清运垃圾、养护绿化、处理居民投诉、维护治安等；专项服务和特约服务包括一些技术性较强的项目和住户的特殊要求，如消防、安全防盗设施的维护和管理、预约上门清扫卫生、代请医生、代接送小孩上学入托等。近几年，随着一些智能化的管理设备逐渐在一些档次较高的住宅区内应用，物业管理也出现了新的手段和方式。比如，厦门瑞景新村采用了可视对讲系统、无线防盗报警系统、三表远传计量系统等，像路灯损坏、设备丢失等问题，可以由保安人员通过巡逻手持机，输入信息代码，相应信息就通过无线传送的方式到达计算中心的服务器，并立即为相应部门的人员接受，从而大大提高了管理效率。

**小区规划结构的突破** 改革开放以来，小区的规划都是以组团为基本单位进行空间组织。组团的概念来源于对居民邻里关系的研究。在对居住环境的一些调查中发现，居民

的多数活动都在住宅组团内进行。邻里交往比较频繁,容易建立起牢固的邻里关系。这种良好的邻里关系无论是对居民的心理还是对小区的管理都十分有益。

在中国,法律规定“居民委员会是居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织”,“居民委员会根据居民居住状况,按照便于居民自治的原则,一般在100户到700户的范围内设立”。所以,当进行居住小区规划时,自然就将组团形式和居委会的管理形式结合起来了,组团规模一般为500户左右,小区由多个组团组成,用地大小以小区的道路均衡划分,几个组团围绕一个公共绿地,特别是试点小区一般为10~20公顷用地,很适合分为4个组团,于是有人将这种4个组团围绕一个中心绿地的模式戏称为“四菜一汤”。

随着小区管理新模式的不断出现,尤其是专业化的物业管理公司采用先进的管理技术和方法,可以减少管理服务的中间层次,高效高质地实现整个小区的一级物业管理,固定规模的组团模式不再需要,再则在时常开发操作的情况下,也不可能存在统一的规划模式。因此在这个时期高档的住宅小区规划中,突破了组团规模的限制,将邻里空间的形成放在首要位置。由于不受规模的制约,无论是建筑布局还是绿地配置都十分自由,也容易结合小区现状用地条件,作出富有特色的规划布局,形成情趣浓厚的邻里生活单位。比如昆明春苑小区是建设部试点小区,较早提出了淡化居住组团,强化居住院落,完善小区级公共设施的思想(图9-1)。

除了在规划组团规模上出现的突破外,在近代城市在更新改造过程中,随着功能的复杂化,土地资源的日益紧张,人们对居住质量要求的提高,出现了一种集居住、公共服务设施、交通设施、市政设施为一体的集约式居住小区。它的特点是在有限的室内空间中,居民可以完成诸如购物、文化娱乐、医疗保健、商务活动、运动健身等一系列功能。这种小区采用集约式的密集布置,立体交通组织,智能化管理,

节约了城市土地,同时也为居民提供了良好的居住环境,其空间结构上完全不同于传统的小区模式。北京小营四区作为国家小康示范居住小区采用了集约式的规划设计。公建配套设施经过适当的组合被安置在平台内,可以在室内满足居民的大部分的日常生活需要;人流、车流分离,立体化组织,还对防灾的人、车流线和无障碍交通做了精心设计;发展立体式、多层次、集约化的绿化生态系统;在住宅设计中,进行综合布线,为各种智能化设备创造适宜的工作环境。

**社区的营造** 中国的住宅建设经过了几十年的发展,从单一走向了多元,从解困的目标走向了对舒适性的追求。面向小康生活的居住区,仅仅满足人的生理居住需求是不够的,而且人们购买自己的住房时,追求的也是物质和精神的

最大效益。因此,无论是国家制定的小康住宅发展政策还是一些高档房地产物业的取向,都是在创建美好的物质环境基础上,努力营造社区的文化氛围,体现人之间、人和自然之间的和谐。因此,在居民购房中表现出对小区整体环境、邻里的社会阶层、建筑形象的隐喻等方面的关注。在国内颇为成功的万科企业集团,专门针对经济富足的新兴白领阶层和成功的个体阶层在北京、上海、深圳、天津、沈阳等城市开发了“万科城市花园”,取得了极好的销售业绩。北京的“现代城”从一开始就将客户定位于30~40岁,受过高等教育的社会主流,以一种“简约”的概念来推销其现代简洁的风格,设计了相应的SOHO户型

图 9-1 昆明春苑小区总平面

- 1 低层独院住宅
- 2 自行车棚
- 3 托 幼
- 4 小 学
- 5 文化站
- 6 办事处
- 7 派出所
- 8 变电站
- 9 水 塔
- 10 煤气调压站

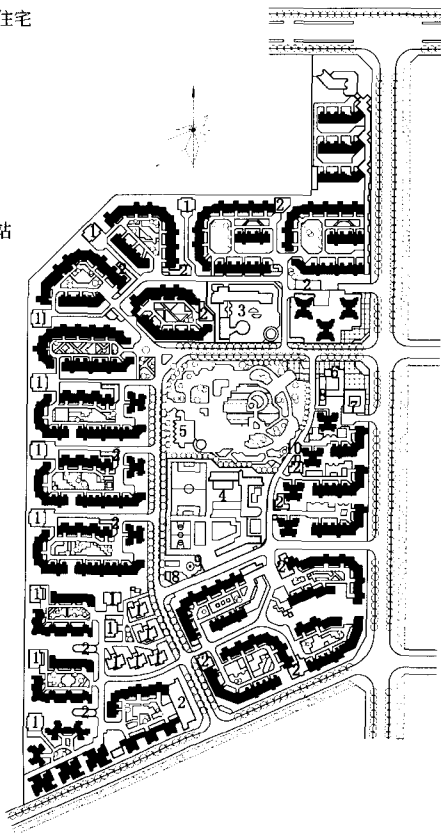
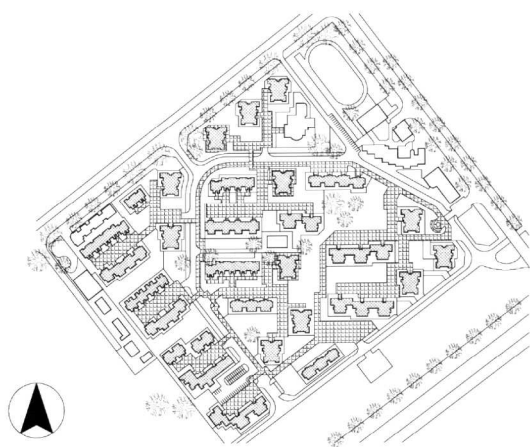


图 9-2 北京北路春小区



小区架空平台



小区总平面

来满足某些群体的需要，取得了成功。

**注重生态环境** 生态环境保护是当今的全球性问题。如何解决建设与破坏的矛盾，也早已成为全世界关注的焦点。“可持续发展”就是针对这个问题而提出的广泛适用的原则。住宅建设中如何贯彻“可持续发展”的思想，如何充分而合理地利用自然资源，如何建立人和自然之间的和谐共生的关系，这些问题逐渐为建筑师和规划师所认识，因此，出现了在这方面的探讨和实践。

北京的北路春小区在规划设计中，对保持可持续发展的生态环境进行了探讨。其主要出发点有六个方面：1) 增加大气洁净度，对小区内炊事与采暖的燃料及燃具加以控制，沿城市干道设置宽阔的绿化带；2) 污水处理回收利用，设置两个污水处理站，分别用于处理生活污水和雨水，处理后的污水可以用来冲洗道路、浇灌绿地、冲洗汽车等；3) 垃圾自行消纳，采用国际先进水平的垃圾焚烧炉，使环境的污染控制到最小；4) 噪声控制，通过绿化、立体交通等方式隔绝噪声；5) 科学配植绿化，强调绿化对环境的保护功能；6) 节约能源，采用新型墙体材料和节能窗，尝试利用太阳能，发掘

地热资源(图9-2)。

**解决居住小区的停车问题** 当今中国家庭小汽车的拥有量越来越大,汽车逐渐成为体现现代生活水平的重要标准。很多商品化程度较高的小区中,住户都有较高的收入,这种小区中往往有很多的小汽车出入和停放。因此,过去的居住小区中对停车位要求较低的问题很快就暴露出来,而且因为停车的一些特殊要求,如果设计时估计不足,小区建成后很难加以弥补。因此,在一些小区里,常常可以看到在路边和宅前空地随意停放的汽车,不仅妨碍交通,还污染景观,带来噪音,影响居民的日常生活。小康示范小区要求停车位按小区住户的20%~50%设计。在居住区规划中明确规定如此大量的停车位还是第一次,对小区规划带来了不小的影响。停车的方式基本为独立式地下车库、住宅底层架空和住宅结合的地下车库以及地上停车场等(图9-3~图9-4)。



地下车库的采光天窗



地下车库入口

图9-3 深圳百仕达花园



住宅外观



图 9-4 珠海某小区的停车楼

出色的设计不仅可以解决好停车问题,还可以为小区美化景观。深圳百仕达花园在住宅间设置平台,平台下停车,平台屋顶就成为活动场地,这种半地下车库的采光天窗经过设计,在平台屋顶上成为独特景观(图 9-3)。1999 年北京市政府出台

新规定,对于新建居住区机动车的泊位要求应是每层住房的 30%~50% 来设置,并尽可能按远期一户一个机动车位预留。为避免机动车泊位挤占小区绿化园地,小区内的地面停车泊位应限制在泊位总数的 40% 以内,其余应采用地下、半地下或立体车库的方式来解决。可见,居住区中的停车设计成为非常重要的问题。

### 9.3.3 社会阶层的分化与住宅类型的丰富:市场经济的必然趋势

**多样化的居住标准** 在福利分房体制下,住宅的面积标准是有严格限制的,以解决住宅供应不足的矛盾;另外,因为国家投资有限,住宅的装修、设备等标准也十分低。80 年代,尽管住房政策上开始了商品化的试验,但福利分房仍旧占据着主要地位,因此住宅标准也受到国家限制。90 年代中后期随着社会经济的进一步多元化,住房改革力度的加大,以商品房、经济适用房、安居工程等为主的多层次的住房体系开始形成,纳入了不同的投资、建设方式,针对不同的社会阶层,国家不再限制住宅的最大面积,只对最低限额做出规定,以保证适当的居住水平,因此代表不同居住标准的住宅空前的丰富起来,居住面积从 40 平方米到 200 多平方米不一而足。出现了高层住宅、小高层住宅(8~10 层左右)、

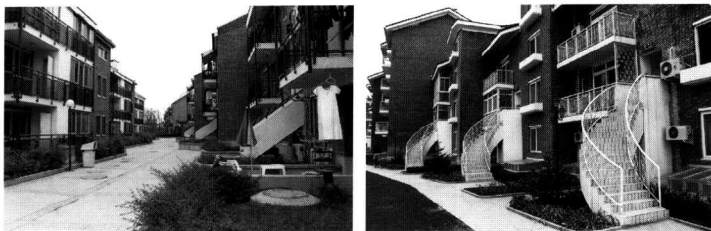


图9-5 独立入口式集居住宅

多层住宅、低层高密度住宅、联排住宅、别墅等各种形式的住宅，在户型上除了传统的一室一厅、二室一厅、三室一厅之外，多厅和多卫生间的住宅更加受到欢迎，车库和仆人房等也成为一些住宅的标准配置。

**多样化的住宅类型** 经过20世纪80年代和90年代初期的萌芽、发展与狂热，90年代后期的房地产市场更为理性和专业化。针对多样化的市场需求和社会阶层，房地产开发的效益不仅仅是建房和追求高密度的问题，“人”开始成为越来越重要的因素。无论是规划、建筑和户型设计，还是居住文化的营造，针对哪些群体、如何体现个性成为房地产开发与营销的重点。比如万科百合园，打破了传统的集合住宅公共楼梯的概念，一个居住单元上下为两户，每户有三层，位于上面的一户有独立的楼梯和室外相通，这种形式既有别墅的感觉又有多层住宅的密度（图9-5）。有的高层住宅设置了双层户，形成两层高的起居室空间，十分气派，适合层次比较高的消费群体。有的住宅在室内交通的组织上进行创新，设计了两条交通流线，主要是保证起居室空间的稳定性，可以看作是在住宅面积标准有限的情况下完善起居室功能的一种努力（图9-6）。

随着个人住房消费比例的增大，住宅的外观形式也越来越为购房者所重视。因此，在给住宅物业冠以“花园”、“庄园”、“广场”、“高尚住区”等名称的基础上，住宅形式更是按照丰富多样的设计概念，或者突出地方文化特色，或者引入国外建筑的设计风格 and 手法，呈现出一种百花齐放的局面。

图9-6 双流线式住宅平面

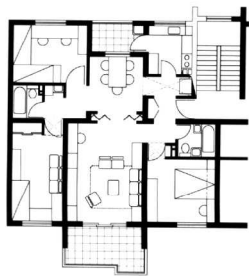


图 9-7 上海古北小区住宅外观

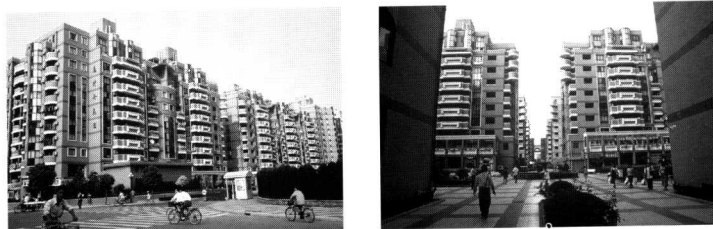


图 9-8 上海名都苑



住宅单体与地下车库

图 9-9 深圳东海花园



住宅组团

举例来说，很多房地产开发项目对所谓“欧陆风格”独有情钟，这种“欧陆风格”没有特定的具体的界定，是对西方古典风格的泛指，也并非是对形式的精确要求，只是一种异国情调和中国多层或高层住宅形式的结合，以形成新颖的景观效果或迎合购房者的某种心理需求。这种住宅大多是通过采用西方建筑的色彩、柱式、线脚、古典装饰、屋顶形式等来体现“欧陆风格”，模仿的效果也千差万别（图9-7~图9-9）。



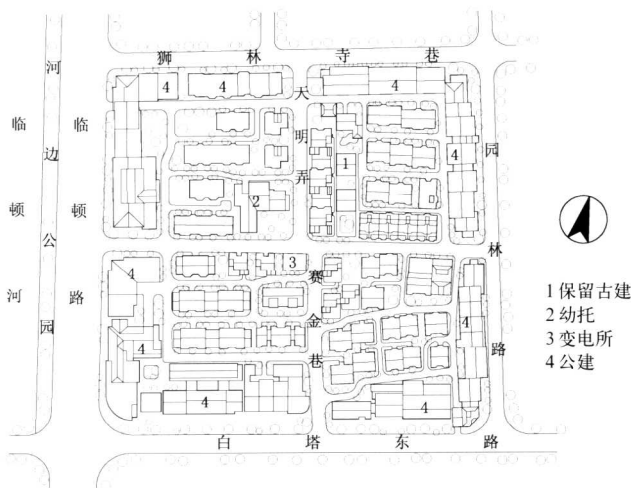
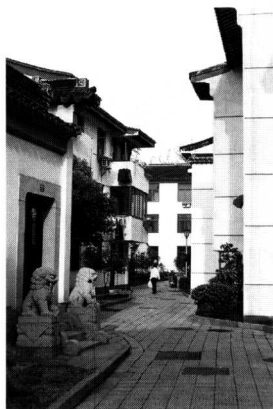


图 9-10 苏州桐芳巷小区总平面



住宅外观(1)



住宅外观(2)



传统建筑形式的应用——月亮门



小区入口

在发挥地方特色上，苏州桐芳巷小区是比较成功的例子。它位于具有2500年历史的苏州古城内，因此在设计上非常尊重古城风貌。建筑形式和细部处理上反映了苏州民居的特色，体量小巧，造型轻盈，粉墙黛瓦，空间丰富。室外庭院如同苏州园林，充满情趣（图9-10）。

### 9.3.4 小康居住模式与住宅设计

**小康居住模式** 这个时期，无论是人们自身生活水平的提高还是国家小康居住目标的政策，都对住宅的居住质量提出了新的标准。在国家住宅产业化政策中提出，要达到小康居住标准，住宅需要满足五个基本要求，就是良好的居住性、舒适性、安全性、耐久性和经济性。居住性包括住宅热性能、空气质量、声学环境、光环境等；舒适性包括住宅的平面功能、设备配置、厨卫设计、视觉效果、面积等；安全性包括结构安全、防火、防盗、防滑等日常事故方面的内容；耐久性包括结构布局与住宅部品的耐久性、防水、防蚀等；经济性主要是指建立全寿命费用的分析与评估。和小康居住标准相比，有些80年代的住宅设计，套型面积偏小，难以满足公私分离、动静分离和空间专用等要求；起居厅、厨房、卫生间等公共空间过小，储藏空间不足等；住宅建筑的结构

体系、墙体材料、构配件制品技术落后、质量差,厨卫设备、装修材料、制品等标准化、系列化、配套化程度低,生产规模小,有待提高技术、降低成本。因此,进一步研究住宅的使用功能与居住需求,发展住宅产业成套技术,通过科技的手段来达到高层次的居住目标,成为这个时期住宅设计努力的方向。当然,在住宅产业化上的努力仅仅是刚刚起步,离预期的目标还有相当的差距。

和传统的“睡眠型”、“温饱型”住宅不同,小康住宅坚持“以人为核心”,以满足居住的方便、舒适、和谐为根本设计原则,这样小康住宅的设计和人的居住实态联系更加紧密。对住宅按照套型进行设计进一步明确,每套住宅有明确的分户界限,独门独户,至少包括卧室、起居厅、厨房、卫生间和储藏室等基本空间;此外室内功能空间分化更细致、完善,房型的私密性更高,餐厅与客厅等起居空间更宽敞,区域相对独立,又有共享空间;功能性的房间增加,除了目前已多见的客卧、儿童房外,还设立书房、健身房、工人房、衣帽间等,为适应家用电器设备的日趋增多,厨房、餐厅以及工作阳台的配套设计、面积大小更加舒适宜人。《小康示范小区设计导则》对各功能空间的面积还做出了建议,对各功能行为空间的安排提出了要求,比如实现公私分离、食寝分离、居寝分离、洁污分离。

**厨房卫生间的革命** 厨房和卫生间最贴近日常的生活需求,随着生活水平的提高,其功能要求越来越丰富多样,设备也越来越复杂,因此涉及到广泛的技术问题和施工问题,所以,厨卫的装配水平显示了住宅建设和生活质量的水平。小康生活模式要求厨房卫生间不仅仅满足功能需要,还应具有相当的舒适性。

五六十年代中,住宅中只有带蹲坑的厕所,厨房里也不过只有烧煤的炉子(图9-11)。而在小康住宅中厨房的标准设施要求有灶台、调理台、洗池台、搁置台、上柜、下柜、排

油烟机、冰箱等。卫生间的标准设施要求有浴盆、淋浴器、洗面盆、座便器、镜箱、洗衣机、排风道、机械排气装置等，为减少使用的干扰，分为便溺、洗浴、洗面、洗衣几个功能分区，面积大的套型设双卫生间，甚至还有三个卫生间。

**发展住宅科技** 提高住宅科技含量是小康住宅优良的居住性、舒适性、安全性、耐久性和经济性的保障。自从建设部城市住宅小区试点工作展开以来，一直都在强调科技含量的问题。进入90年代中期，伴随住宅产业化道路的确立和2000年小康型城市住宅小区示范工程的展开，住宅科技成为住宅设计中的关键问题之一。

小康示范住宅与试点小区要求采用新材料、新产品、新技术和新工艺，而国家在20世纪90年代末的康居住宅更是强调了成套技术的运用。发展住宅科技的具体内容主要包括新型结构和墙体材料、新型外墙、保温隔热做法；开发双玻或三玻节能窗；适应大开间灵活分隔的要求，发展内隔墙制品；提高厨卫配套档次，改进功能；应用新型管材，开发新

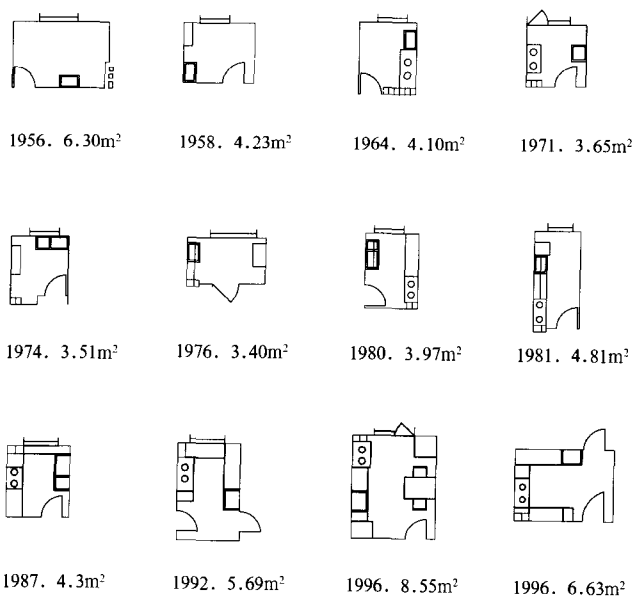


图 9-11 厨房平面设计的变化对比

型接口制品,实现管道隐蔽;开发电梯技术,促进中高层发展。此外,21世纪是信息化社会,住宅除了满足最基本的居住要求外,还必须满足办公、教育、娱乐、会客、健身、储物、停车等多项需求;由于需求的多样化,住宅的配置标准将不断提高,向智能化发展,具体内容包括住宅小区设立计算机自动化管理中心;水、电、气、热等自动计量,收费;住宅小区封闭,实行安全防范系统自动化监控管理;住宅的火灾、有害气体泄漏等实行自动报警;住宅设置紧急呼叫系统;对住宅小区的关键设备、设施实行集中管理,对其运行状态实施远程监控;高级的智能化小区还实行住宅小区与城市区域联网,互通信息、资源共享;住户通过网络终端实现医疗、文娱、商业等公共服务和费用自动结算;住户通过家庭电脑实现阅读电子书籍和出版物等。实施住宅小区开发生命周期的现代信息集成系统,达到住宅小区建设提高质量、降低成本、缩短工期、有效管理、改善环境的目标。

### 注释

1 数据来源:中国改革与发展报告1992—1993.北京:中国经济出版社,1994

2 新华社报道国务院改革办公室主任陈学斌在中国住房制度研究会的会议上的讲话,1997-06-16

3 参见国务院《国家安居工程实施方案》,1995-01-20

4 参见《建设部实施国家安居工程的意见》,1995-03-08

## 结 语

彼德·罗

自从1840年鸦片战争爆发以来，中国走向现代化的道路漫长而艰苦，充满了起伏动荡。当21世纪刚刚来临之时，中国发现自身正处于一个中等发达的水平，依大多数标准来看，尽管她近年来在都市化方面取得了很大成效，并再次萌发出极大的建设热情，但仍然相对贫穷，承受着旧的经济和制度模式下的重负。正如本书所论述的，中国经历了三个迥然不同的发展阶段。

第一阶段，从1840年到1949年，其特征是尚未摆脱外来的影响和侵略，同时，一直占主导地位的封建社会的影响受到削弱。现代产业兴起，几个世纪以来的封建王朝的统治形式被打破，现代城市开始出现，其中最为显著的是上海和几个相对较小的北方城市，如哈尔滨、青岛和大连。中国所走过的正是与其他国家相比并不鲜见的轨迹，工业化导致都市化，现代房地产开始出现。住房从采用传统的居住样式并加以改良，逐渐过渡到一种更加现代化的居住方式。与其他国家的接触以及部分地区被外国占据，为引进新的建造技术和不同的西式居住风格提供了机会。在这一进步过程中，最大的受益者便是社会的富裕阶层（其间，社会上层和底层之间的差距继续存在，甚至进一步加大），而中产阶级及其影响很小——尽管在其他地方，这应该是现代化的一个重要的标志。

第二阶段，从1949年中华人民共和国成立到1978年，一种旨在完成向共产主义过渡的革命性的社会意识形态占据主导地位。大多数的——如果不是全部的——旧的社会政治以及经济构架，不是被中断，就是被完全废除；这种寻求更宽容的、同时对许多人来说也更理想的生活方式的努力，往往带来非常重大的后果。外来的影响仅限于最初阶段，大多通过前苏联；中国当时有着与之相同的意识形态，并步其后尘

发起了“大跃进”和“文化大革命”运动。在“先生产，后生活”的主导意识下，用于住房的投资受到相当大的限制；在当时个人财富几乎每况愈下的情形下，住房成为一种国家福利制度下的“分配物品”，贫穷以及极多简陋的居住条件成为标准，而不是一种特例。这一时期，住房标准化开始实行，在大城市的中心地带，多层住宅几乎成为惟一的建造形式；与此同时，住房的标准和建造质量，除了极少数情况外，都不允许超出人们所能承受的最低的通用标准。

第三阶段，从1978年到2000年，是以经济上的狂飙突进和一定程度上的社会改革，以及对外部世界的开放为标志。经过了无数次的争论、调整和试验，中国的市场经济得以恢复，其中包括房地产开发，尽管它仍属于一种正在进化中的社会主义的形式。许多人的收入相应发生急剧增长，加之一些外部事件，如1997年发生的东南亚经济金融危机，促使中国采取一种鼓励个人购房的政策，并采用大量财政的和管理的机制来保障社会公平和住房质量的提高。目前，随着个人收入和住房机会上的差距的扩大，丰富的住房样式重新在中国出现，尽管由于土地和其他的经济限制的原因，发展中的城市中心区住宅仍然大多局限于多层和高层建筑。从1985年左右开始，公寓式的住宅样式第一次在中国大量涌现，它们都配有完善的服务和大多用于特殊功能的房间。这几乎使现代居住方式的进化得以完成。今天，中国面对着和其他地方一样，无论是发达国家和发展中国家，都要面对的许多共同的问题，她存在许多相类似的市场机制和制度上的惯例，也正在把她的注意力转向一个旨在“迎头赶上”的宏大计划，并致力于安置未来快速增长的都市人口。然而，像大多数的国家一样，中国住宅发展的未来也取决于它的过去，正是在这段过去中，可以发现一些引起人们广泛兴趣的迥然不同的历史片段，还有那些在中国的现代化进程中经历了不时出现的混乱和间断而一如既往地存在着的特色。

## 1 福利分房与住宅商品化

毋庸置疑,至少在过去的五十年时间里,中国住宅发展过程中最为显著的特色,就是它在住房供给的基本形式上所采取的极端立场。

在全世界范围内,许多社会都曾与住房商品化的观念进行过斗争。在这一商品化过程中,住宅先是被开发建设,然后进入房地产市场进行交易。人们也曾发生一些争议,讨论政府应该在何种程度上对住房的供给加以干涉,以确保最起码的公平和提供足够的住房。到了现在,传统的智慧又占了上风,强调住房供给的最佳方法通常是交还给市场,由市场去高效率地生产和分配,对于那些没有购买能力的人群则给以实物的或货币的补贴。这一程序无疑体现了过去50到100多年里西方世界发达国家做法的突出特征,它大体上被看作是一种成功的模式,被提倡仿效。当然现今的中国也不例外。

然而,这并不意味着国家从此撒手不管,而且在关于住房应在何种程度上被视作一种基本权利——有时甚至被视为一种公共利益——的问题上,都产生了观点和做法的很大分歧。通常来说,政府在经济不景气时期——也就是说,当住宅产业内的私有资产奇缺而需求较高时——都会进行强有力的干预;而在经济相对宽裕时期,就会采取一种不干预的态度。例如,有些国家或地区,如荷兰、新加坡,都把住房和城市发展政策紧密联系起来,当城市人口膨胀的时候就以较快的速度建造住宅,而在人口不增加的情况下则减少国家的干预。其他一些总体经济实力比较强大的国家,如美国和日本,在社会分配问题上就采取了一种放任的态度;不过有些时候,例如美国在大萧条时期,住房被作为国家经济政策较为核心的组成部分,政府通过发展住宅鼓励人们重新就业,刺激内部需求,这一点和中国目前的做法十分相似。

然而,没有任何一个国家政府,曾经像中国这样,在住房供给的问题上采取如此极端的态度,影响到如此大的规模;它从一种私有制下残存的自由市场体系,彻底转变为绝

对的公有制和社会福利供给制，然后又返回到——尽管实现了更多更好的社会公平保障——一种以市场为导引的体系。

这里暂且抛开在住房供给的全面成效上社会主义与私有制的比较问题不谈——无疑后者似乎对大多数人来说是最理想的，至少对于发生严重的经济危机之外的时候是这样的——中国在住房供给模式上所走过的这样一个根本不同的极端化的轨迹，突出表现了住宅可以用一些迥然不同的方式来理解——既可以被理解为一种商品，也可以被理解为生活环境的一个组成部分。

在“大跃进”和“文化大革命”期间，各种试验都失败了，国家在住宅上的投资，毫不夸张地说，被迫下滑到低于国民生产总值百分之一的水平，让位于重工业等其他生产形式。因为压制住房短缺需求，以及缺乏足够的维护，结果使住房供应与需求相比彻底下降到了历史记录的低点，人均居住空间令人震惊地降到3.6平方米，而且大部分是没有配备任何设施的质量很差的房屋。

此外，因为住房条件是如此的严峻，为了在物质上以及心理上对人们加以补偿，居民们看起来都把他们的期望转移到了别处——通常是更大而且设施更好的外部环境。诸如“分房子”、“宿舍”之类的词汇进入了人们的语言，它们几乎无法让人同传统意义上的“屋”、“宅”的概念联系起来，也全然不能理解为在人们生活中本来占据重要位置的居所。

不过，更加有趣的现象是，在中国的社会主义计划时期中的一些不那么激进的阶段，相对贫困的住房标准开始确立下来，但明显地附加了在居住单元之外的社区环境设施上的衡量标准。从字里行间都可以得出这样一个印象：诸如“我住在这里，但我待在那里”这种两重性成为中国当时社会生活的显著特征。或者，更确切地说，它已经超出了“二元性”的范畴，因为在这里，私人、社区与公共生活之间的差别被弱化了；相比之下，在其他国家，截然不同的概念如“家庭”、



“工作”、“娱乐场所”等都开始被广泛使用。

然而，人们的这种极其恶劣的居住条件、对于居住环境的极其夸张的多元的定义，尽管在当时并不是使人宽慰的事情，但如果像其他同时代的居住环境一样被重新加以评估的话，也并不是没有优点可言。一方面，这避免了通常把各种各样的居住形式都几乎自动地融合为一个特定的环境——住房；另一方面，它使人们能够更加自由、彻底地思索日常生活的社会交往空间以及怎样将它们塑造得最为完美。不过，随着中国恢复私有制形式，住宅的中心性以及它把个人生活的方方面面汇聚一起的力量同样恢复过来了。的确，如本文第三部分所详细描述，带有所有特殊功能、服务以及设施的现代居住方式正在受到广泛的青睐。这一相当突然的变化会对中国的社会、集体和公共生活产生什么样的冲击还是很难得出一个全面的答案。但无论如何，这一变化确实将使各种概念性的生活空间与物质环境之间产生鲜明的区分。

最后，在住宅从一种福利形式到一种商品的转换过程中，另一个值得引起注意的方面就是相关的住宅改革措施的发源点。与西方国家不同的是，这些变革最早出现在郊区，然后随着在那里进行的一些试验取得或多或少的成功而逐渐成型。人民公社运动就是这种情况；后来，1978年后的改革开放时代的前期，最初的市场化试验也是同样的。在中国这样一个绝大多数人口都生活在农村、政治意识形态具有强烈的农耕背景的国家来说，这样的现象似乎是很容易理解的。尽管如此，如果想到现代化的进程大都始于都市区，而且最终的结果通常是城市生活本身，这一点还是令人震惊的。但并无异议的是，它体现了中国在现代住宅方面的特殊情况，而且对于由现代化而都市化的一些主要模式提出了有力的置疑。

## 2 城市化

中国的城市化程度一直保持着很低的水平，目前仍然较低，特别是与其他许多发达的现代化国家相比。在社会主义

的初期阶段,居住在市区的人口比例下降了15%~16%,目前则上升到30%~35%,预计到2030年将继续上升至55%。与此相对照,美国当前的这一比例为72%~75%,日本的比例与此相近,在韩国及澳大利亚等地,这一比例则高达80%~85%。通常,都市化被等同为现代化,农业生产作为就业主要来源的局面被极大改变,根据这一标准,中国尽管进步的速度很快,但经济上仍然相对落后。不过,在这种显然低水平的城市化之下,仍然有着其他一些差强人意的方面,或多或少地模糊了中国现代化的程度。

从中国近些年来历史来看,她一直比较清醒地意识到自身可用土地的缺乏——以生产力来衡量,基本局限于三大河流域——这有效地抑制了都市用地的侵占。目前,中国实施了一个政策,总体上限制大城市向外扩张,同时鼓励较小城市成长,但不赞成小的乡和镇更多繁殖。这产生了一种十分经济的后果,就是使较小的乡镇在剩余劳动力较多的地方出现相对较高程度的工业化,同时使制造业形成网络,来提供丰富多样的产品和服务。在以劳动密集化的农业或非农业为特征的人口密度较大的乡村,已经有效地形成了一个个特别的区域,在这些区域内部的各个中心点之间,交通运输发展得很快。例如,在上海以西的长江三角洲地区,大部分地方都在以这种方式发展,到了现在,所谓的“乡镇企业”创造的价值总共占到中国国内生产总值的30%。对于这种居住区域和生产结合的模式来说,很难预测未来会是怎样。不过,多种形式的生产汇聚起来的一种规模经济看起来是很有可能推动城市化的进程向着更加丰满、成熟的方向发展的。

中国的城市和乡镇始终缺乏有序的组织,但几乎一直保持着高度拥挤的状态。事实上,在19世纪的清王朝,中国的几个城市就已经拥有100万以上的居住人口,要比西方国家与此相当的城市更大,人口更密集。在当前土地极其紧缺、都市开发费用昂贵的前提下,许多地方的都市区密度却在保持上升态势。正如本文所描述的,在过去的50年里,住宅建

设几乎被清一色的多层住宅的开发所占据,而且高层住宅至少从20世纪30年代起就一直是中国城市风景中常见的一部分。

事实上,上海今天拥有的高层建筑超过了世界上任何一座城市,其中大多数高层建筑是住宅。还有香港,其居住密度持续增长,达到每公顷2 000人,这种被称为“超高密度”的现象开始出现。人们生活得很紧密,正像中国人长期习惯的那样,但除了这一点,很难说这种超高密度会给城市的居住体验带来什么样的全面影响。但毫无疑问,它并不意味着便利条件和出入通道的减少;香港的多层次、多种形式的交通系统,非居住性设施的密集分布,以及上海目前所进行的类似的具体改造,都充分地说明了这一点。而且,它也不一定意味着光线的减少和开敞舒适程度的降低,尽管对这些地方的考虑方式有时会与地面上或近地面的居住环境差别很大。

人们开始更直接地利用周围大环境的地理特征,如河流、山丘、港口等,或者利用通常距离地面很高的中间层次,作成开敞空间等,这些做法不一定是必需的,但实际上已经被采用。这也许的确表现了一种对于都市和都市居住空间的全方位的感受和体验,它就要成为一种新的东西,而不仅仅是程度的问题。例如,“竖向性”的概念,把对经常垂直地穿越都市空间——我们可以把它看作一个涉及视觉和相关感觉的竖向锥体——的感受,和对城市环境的多层次特点的一贯关注结合起来,将无疑会影响和改变人们通常的体验以及所熟悉的城市生活。居住在高层建筑里的人们,在他们加入下面蜂拥的人群中之前,会经历一个时间上的拖延阶段,这也许会对群体和私密性的感觉产生某种作用,特别是当伴以许多其他的明显的符号来提示附近居住组团内的极高密度的时候,这种作用便更加明显。

在中国,目前新兴的住宅条件的另一个相关问题就是城市化的飞快速度,还有它将给许多郊区移民产生一种立竿见

影的“陌生的新世界”的作用。虽然，在世界上的其他地方，在不同的时期，都曾经出现过非常高速度的城市化，例如新加坡在 19 世纪末所经历的；在下一个 30 年的时间里，预计中国将有超过 5 亿的城市居住人口。而且，考虑到中国的住户登记体系的长期、强大效力，许多人甚至大多数人实际上都没有过都市生活的体验。尽管这种生活环境的突变会造成什么影响仍然很难估量，但我们一定能够从未来大多数人的审美感知力以及他们对国家大事的主张和立场上得出结论。上海在 20 世纪 30 年代的繁盛时期，经常被人们认为是中国独一无二的地方，这种“超凡脱俗”的效果目前可望获得广泛和快速的蔓延，而且，一旦它被人们充分地熟悉和了解，它对于中国社会的影响将会是非常可观的。例如，在中国社会中从来不算强大的中产阶级，它的崛起似乎就要产生更为显著的影响。在一些都市环境中，它已经开始扎根，而且已经开始出现公众社会的迹象。另外，这一社会发展的现代化趋势，除非有外来的干涉或来自上层的干预，似乎会延续下去并壮大起来，而且将进一步塑造中国的居住环境。

### 3 标准化与工业化

在现代住宅发展过程的各个阶段，中国一直相当重视将工业化作为生产的首要方式。而且，这种重视不仅像人们所预想的，仅限于社会主义时期，而是可以回溯到以往的住宅大规模建造时期；那时，在一些贸易往来的港口城市以及新兴的北方贸易城镇，可以直接接触到新的进口建筑材料和新技术。和世界上的其他地方一样，住房的严重紧缺和资源的缺乏使得工业化在提高生产力和材料性能上的前景非常令人向往。的确，从始至终，工业化在中国的住宅产业内占据着不可动摇的地位，尽管它经受了重大的挫折和失败。

不管怎样，工业化的一贯风格常常是十分独特的，特别是与世界各地所实践的其他方法相比较。它从根本上使建筑构件和居住单元布局的标准化陷入了相对狭隘和固定不变的

设计标准中,在这样的设计里,对于施工和材料的考虑都旨在生产一种可以有效制造和大规模生产的产品。但这至少看上去是一个坚持不懈的目标,尽管事实上,曾经试图赶超其他生产形式(例如重工业)的努力往往都没有达到目的,技术进步的水平仍然较低。这一概念化的方法可以与其他形式的住宅工业化形成鲜明的对比,例如在美国,对于生产的最终环节的重视要相对少得多,而更多的注意力放在了造型以及作为中间产物的构件、材料、施工技术、过程管理等各种各样的事物上。这种差别就与富勒在20世纪30年代末期对“大规模生产”和“工业化”所做的区分非常吻合;富勒所说的“工业化”强调的是组织原则的概念化范畴,由此产生的是许多不同的产品,而不是将某一特定对象进行最优化,目的是使可能的结果出现更少的种类。毫无疑问,住宅建设在相当大程度上体现了与美国风格的一致性,密度却低得多,即使考虑到在实施上也出现了一些变化,但也许更多的是在现代住宅的造型和形式上的文化品位问题,而非人们所预料的某些特定的技术环节问题。

因此,住宅常常成为反映社会的一面镜子,而不是那种模糊晦涩和令人迷惑的东西。当经济环境不好的时候,住宅的标准会通过立法被几乎全盘缩减;而当经济繁荣的时候,则会得到相当大的改善,在这两种情形之间进行各种精心的调整。这些现象可以说是很容易理解的,因为在中国这样一个发展中国家,人民常常要面对非常窘迫的经济条件,或者仍然生活在贫穷之中。的确,本书的大部分内容重点放在了住宅现代化的过程上,大体基于中国东海岸比较富裕地区的状况,这里也是中国住宅现代化实际发生的地方;与之形成对照的是中国中西部一直贫穷的地区,住宅现代化的影响也较小。

当然,住宅的标准也有着它的积极意义,它可以保证适度的居住空间、居民的采光和通风要求等。但是,住宅的基

本功能和布局上的这样一种支配性的惟一的标准,一旦在人们的居住需求和选择取向丰富起来或发生没有预见的变化时,也可能造成供不应求。从别的方面判断,对于建筑本身的再利用或者改建上面的投资,不论是居住建筑还是其他种类的建筑,经常得以更全面地驾驭日渐多样的需求,而且使得住宅在城市的面貌里不再呈现那么单调的形象。同样,以上所述的住宅标准化一贯的历史所造成的最终影响,以及对于住宅的定义,都是难以全面估量的。在近年来相对繁荣的时期,住宅的多样性确实已经大大丰富,有时甚至好像人们在刻意地追求这种多样性,而不是人们为了使自己以一种更加有体验的或文化的方式来居所进行的共同努力的结果。最后,关于创新,它对于大多数形态的文化进步都具有吸引力,而且可以看到,有那么多中国人,一旦有了机会,便会尝试超越功能的问题和对于住宅的传统的先入为主的观念。简而言之,特定的生产技术方法和相关的适宜性功能措施,即使还算不上成功的话,已经在一定程度上影响了人们对中国的住宅应该如何发展的理解,而且这种从实践到认识的循环过程很长时间以来一直在不间断地自我完善,产生出一种“所得即所见”的样式。

#### 4 住宅建筑形式的潮流与外来影响

正如本书中多次重申的,中国现代住宅建筑的形式,在造型和外观方面,曾经追随几种明显不同的潮流。最早,在19世纪和20世纪初期的半封建和半殖民地时期,中国住宅中传统的单层居住组团和传统的合院形式逐渐发生转变,以适应变化的需求。家庭规模缩小,使得需求空间变小。随着城市化程度的发展,可利用土地的减少和市民购买力下降,居住单元也变得更小。在上海和东南一带的石库门里弄住宅以及北方的合院式住宅中都能够看到这一普遍趋势的影响。将国外的台级式住宅引入同样的都市环境中也会对传统住宅样式的进化产生影响,形成新一轮的杂交性开发,将两种类型的特点结合起来,这体现在带庭院或小型私家花园的二三

或者四层的里弄或街巷住宅上面。同时，特别是从1910年到1930年间，引进了不同类型的国外住宅，形成了又一次潮流。这包括半独立式和联排式的独户住宅——通常被港口贸易城市的租界区内的富庶阶层采用，或者出现在哈尔滨这种仍然受到强烈外来影响的地方——以及多层无电梯的公寓式建筑，后来又出现了高层建筑。总的说来，到了20世纪30年代末期，中国的城市居住景观呈现了多层居住组团一统天下的局面，基本上是由砖石砌造的，建筑表现上则从中式的门、墙面、屋顶以及其他装饰主题，到大胆的现代建筑风格，不一而足。建筑的性格常常反映出对它产生影响的某个国家的基本风格，例如德国占领下的青岛，有大量半木材的陡峭的带山墙的屋顶，或者像上海法租界的显要地段所呈现的新古典主义风格。在1949年中华人民共和国成立以后，因为受到前苏联的强烈影响，多层住宅的地位进一步强化，产生了一排排的五到七层住宅，只是垂直交通的形式各不相同。为了增加密度、增进土地使用率，还引进了高层塔楼和公寓建筑，但今天的城市居住景观仍然被多层建筑所主宰，只是近年来在多样性和规模上都得到了显著增加。

居住区规划也同样受到相当大的外来影响，在对一些新社区的规划中，外国列强以及一些国际性公司可以用当时最新的实践做法来随心所欲地进行试验。后来，“花园城市”原则、“邻里单位”概念、甚至新古典的城镇规划布局都被用于试验或开发现有城镇的新区。随着时间推移，对于严格限定基础路网的周边式公寓配置以及中间留有开敞空间的行列式居住组团布置，人们产生了很多争议，最后渐渐倾向于后者。纵观这段历史，住宅规划一直应用了一种原始的或者行政上的三段论式的做法。第一级是将居住区作为整体，经常达到像行政区域那样的一种很大的规模。第二级是居住组团，第三级是住宅楼和单元。其中，居住组团大概是最为稳固的形式，由于它的独特布局，有时被人们戏称为“四菜一汤”；不过，正如本书最后一章指出的，近年来在行政和管

理措施上的变革已经深深动摇了这种布局形式的地位。

在中国现代城市住宅类型的发展上,对外来影响的吸收也有着一种特别的模式。第一步通常是直接照搬国外的形式。对于贸易港口的租界区和北方城市来说,无疑是这样的。在那里,新的住宅形式都是由外国人自己引进的。这种情况还发生在建国初期,前苏联的标准模式被简单地采用的时候。接下来的第二阶段是一个渐进的过程,在中国推行的居住标准上采纳了国外的模式,导致了一连串的转变。在这一过程中,让人感受最深的,就是房间的布局、空间标准、进出方式以及朝向等方面从原来的前苏联模式渐渐得到了系统的改变。多数情况下,某一特定住宅形式的变形并不会形成一种新的类型。但里弄式住宅是一个例外,它似乎既属于西方的联排住宅,又属于中国传统合院式住宅,但事实上它本身就是一种相对独立的样式。在这种情形下,一连串的变形看来都始于中国的传统,而不是源于外国。然而,在这种讨论中,人们还是不得不问,到底有多少种全然不同的住宅类型,答案也许是并不多。因此,人们对于一种全新的居住景观的期待就变得相当飘渺。相比之下,对于有代表性的住宅设计的探索和对于不同形式的居住单元集合体的试验,都称不上中国住宅建筑进化历史中的重要部分。不过,人们提出了在景观之中布置住宅的现代派理念,并付诸实践,这已成为中国居住区开发的一个鲜明特点。尽管这一理念在别的地方明显失败,它似乎非常适用于中国的生活状况;而且综合考虑到社会管理、室外地表空间的利用,也许还包括缺乏其他明确的替代方式等因素,它成了一种可操作的模式。概括而言,外来的影响最初似乎表现为照搬,然后加以修改,最后则本土化,成为可以辨识的中式风格。另外,这一过程与其他地方,例如日本,引进外来技术不无相似之处,尽管最终的结果不是那么特别,而且不太可能形成可为别人效仿和吸收的模式。如同本书所叙述的,从始至终,为数很少的几种原型构成了整个适应和转变过程的主要模式,甚至到了连



中国人自己都承认的千篇一律的程度。它们大部分属于一种组合的形式,取材于中国传统和外来影响共同作用产生的多层住宅、前苏联的标准公寓住宅模式及其变体。到了近期,这种住宅原型则来自于业已普遍的国际式高层建筑。

## 5 未来的发展

未来对于中国住宅来说仍然是个未知数。从许多方面来看,中国仍然位于一个真正的现代化发展纪元的起跑线上。不过,她在几个方面为将来做好了准备。首先,考虑到进一步的社区开发、环境的可持续发展、耕地和城市用地的矛盾、合理土地使用等问题,可以确认高居住密度对中国具有重要意义。这种高居住密度可能通过对各种各样的非居住土地使用——这是在中国的城市化过程中目前广泛存在的——进行混合、分化而进一步得到强化。在实际情况下,高居住密度可以带来有力的规模经济,并在再利用、交通和提供公共服务上提高技术效率。而且,如果要避免可耕土地的严重减少,高居住密度就是绝对必需的。

其次,因为中国将试图充分安置可达到5亿的城市人口,并改善那些已经定居城市的人口的居住条件,所以作为居住密度问题必然导致的后果,在住宅与城市政策之间的紧密联系将在未来起到至关重要的作用,在表面上,持续的快速建设很重要,但这并不是住宅建设的根本问题,更重要的是住宅发展与其他的城市功能的协调,并在城市行政区划配置上提供充分灵活性。这样,一旦城市化达到一个更加稳定的水平后,就不必再从头做起。现在,城市新住宅的建设速度大约为每年2.4亿平方米,还有另外的5.6亿平方米在农村。在2000年到2010年的10年里,城市住宅的建设速度有望迅速增长至每年3.3亿平方米,农村住宅的建设速度为每年5.0亿平方米。由此推算,计划中的城市新人口密度将接近人均占地20平方米,大大超过目前全国的平均水平;而且,由于住房生产总体上有利于城市地区的转变,所以必须的改善

和重置工作也会完成。此外，以类似的标准衡量，住宅建设的总体速度可能会增长到每 1000 人 10 个居住单元，虽然以国际标准来看，这是较高的，但并不是不可能的。在近年来，荷兰和新加坡都实现了保持每 1000 人 15 个以上的居住单元，只是对于新加坡的情况来说，其国民经济曾出现了断层。在美国，住宅建设的最高年生产速度为每 1000 人 11.2 个居住单元，时为 1972 年；然而，在那里，已经建成的住宅储备的基线要高得多，需求要远远少于中国。尽管计算得来的结论是乐观的，中国要在相对很短的 30 年里，将现有的约 3.7 亿城市人口增长 2 倍以上，仍然面临空前巨大的任务，要解决各种各样的难题，如持续的资金供应、经济的稳定性、机构改革、进一步扩大市场，以及与其他政策的合理协调，等等。此外，那些买得起住房和买不起住房的人们之间的差距在进一步加大，更不要说在全面提高城市住宅质量上的需求了，都将阻挠那些预测到成功结果的人们。这样，就要求对现有的萌芽状态的社会保障体系进一步利用和开发。至少对于这里所考虑的未来图景来说，住宅的市场化并不是惟一的答案。

对于快速发展的都市居住文化而言，不同时期的差距也可能是显著的，与此同时，它使中国受到某种特别倾向的影响。如前面指出的，在传统的观念上的城市住宅类型和它们通常被建造的物质构件之间存在着不很严格的差别，忽略甚至利用差别就可能会进一步塑造这种独特的文化景观。而且，超高密度以及它对城市生活体验的影响，可能为正在演进的文化态势融入了新的因素。同时，对那么多从前不曾有过城市体验的人产生先疏远然后熟悉的感觉。另外，新兴的中产阶级的各方面重要因素集中起来，配备以公众社会的外表，对中国来说将是新的体验。最后，在城市和乡村之间长期存在的差别——一方面被这种突如其来的疏远而加剧，但在一种彼此相互依赖的高度的环境意识下，也将被改善——也可能会塑造未来的城市文化。这里还要重申的是，几乎任

何一种文化的发展都是难以预测的，对于一个目前正在大步迈向现代化而原本在农村的环境中成长的国家来说，这样的变革所产生的潜在作用可能是巨大的，对于未来的城市住宅将导致不可预期的影响。单从这一点来说，中国的城市住宅仍然是襁褓中的婴儿。

## 参 考 文 献

### 第一部分

包慕萍, 沈欣荣. 1998. 30年代沈阳“满铁”社宅的现代规划. 见: 汪坦, 张复合主编. 第五次中国近代建筑史研究讨论会论文集. 北京: 中国建筑工业出版社

陈伯超等主编. 1995. 中国近代建筑总览——沈阳篇. 北京: 中国建筑工业出版社

丁日初. 1994. 上海近代经济史(第一卷: 1843—1894). 上海: 上海人民出版社

董鉴泓等编. 1984. 中国城市建设发展史. 台北: 明文书局

高仲林主编. 1990. 天津近代建筑. 天津: 天津科学技术出版社

郭湖生等主编. 1993. 中国近代建筑总览——厦门篇. 北京: 中国建筑工业出版社

郭士浩主编. 1985. 旧中国开滦煤矿工人状况. 北京: 人民出版社

国家统计局编. 1999. 中国统计年鉴 1999. 北京: 中国统计出版社

侯幼彬等主编. 1992. 中国近代建筑总览——哈尔滨篇. 北京: 中国建筑工业出版社

胡绳. 1990. 从鸦片战争到五四运动(简本). 北京: 红旗出版社

胡树志等主编. 1992. 中国近代建筑总览——烟台篇. 北京: 中国建筑工业出版社

黄鉴铜, 李培. 1989. 抗战前的上海平民村. 上海文史资料选辑 (第六十三辑). 上海: 上海人民出版社

李传义等主编. 1992. 中国近代建筑总览——武汉篇. 北京: 中国建筑工业出版社

刘松获. 1991. 哈尔滨的中东铁路住宅. 见: 汪坦主编. 第三次中国近代建筑史研究讨论会论文集. 北京: 中国建筑工业出版社

刘先觉等主编. 1992. 中国近代建筑总览——南京篇. 北京: 中国建筑工业出版社

罗澍伟主编. 1993. 近代天津城市史. 北京: 中国社会科学出版社

罗苏文. 1991. 大上海——石库门: 寻常人家. 上海: 上海人民出版社

罗志如. 1932. 统计表中之上海. 南京: 国立中央研究院

马秀之主编. 1992. 中国近代建筑总览——广州篇. 北京: 中国建筑工业出版社

南京市工务局. 1937. 南京市工务报告 (档案资料)

南京市工务局. 1937. 开辟棚户住屋区计划概要 (档案资料)

南京市政府. 1935. 南京市劳工住宅区之过去与将来 (档案资料)

皮明庥. 1993. 近代武汉城市史. 北京: 中国社会科学出版社

齐大云, 任安泰. 1991. 百年沉浮——近代中国民族工商业的发展道路. 北京: 中国广播电视出版社

乔虹. 1994. 天津城市建设志略. 北京: 中国科学技术出版社

乔志强主编. 1992. 中国近代社会史. 北京: 人民出版社

沙永杰, 陆伟, 纪雁. 1998. 近代大连城市住宅类型的集合化演进过程. 见: 汪坦, 张复合主编. 第五次中国近代建筑史研究讨论会论文集. 北京: 中国建筑工业出版社

上海社会科学院经济研究所城市经济组. 1962. 上海棚户区的变迁. 上海: 上海人民出版社

上海市政府社会局. 1934. 上海市工人生活程度. 上海: 上海中华书局

沈华主编. 1993. 上海里弄民居. 北京: 中国建筑工业出版社

睦庆曦等主编. 1993. 中国近代建筑总览——大连篇. 北京: 中国建筑工业出版社

唐振常主编. 1989. 上海史. 上海: 上海人民出版社

屠诗聘. 1948. 上海市大观. 四明: 中国图书杂志公司发行

汪坦, 张复合主编. 1998. 第五次中国近代建筑史研究讨论会论文集. 北京: 中国建筑工业出版社

汪坦主编. 1991. 第三次中国近代建筑史研究讨论会论文集. 北京: 中国建筑工业出版社

王绍周, 陈志敏编. 1987. 里弄建筑. 上海: 上海科学技术文献出版社

王绍周编著. 1989. 上海近代城市建筑. 南京: 江苏科学技术出版社

吴文晖. 1935. 南京棚户家庭调查. 南京: 中央大学社会学系

伍江编著. 1997. 上海百年建筑史. 上海: 同济大学出版社

徐飞鹏等主编. 1992. 中国近代建筑总览——青岛篇. 北京: 中国建筑工业出版社

薛永理. 1990. 旧上海棚户区的形成. 旧上海的房地产经营. 上海文史资料选辑(第六十四辑). 上海: 上海人民出版社

杨秉德. 1993. 中国近代城市与建筑. 北京: 中国建筑工业出版社

杨嵩林等主编. 1993. 中国近代建筑总览——重庆篇. 北

京：中国建筑工业出版社

佚名. 开滦煤矿企业及其职工

张松. 1993. 近代上海城市特征分析. 见：汪坦, 张复合主编. 第四次中国近代建筑史研究讨论会论文集. 北京：中国建筑工业出版社

张仲礼. 1992. 近代上海城市研究. 上海：上海人民出版社

朱邦兴, 胡林阁, 徐声. 1984. 上海产业与上海职工. 上海：上海人民出版社

朱剑城. 1990. 旧上海房地产业的兴起. 旧上海的房地产经营（《上海文史资料选辑》第六十四辑）. 上海：上海人民出版社

朱懋澄. 1926. 调查上海工人住屋及社会情形记略. 上海：中华基督教青年会全国协会职工部印行

邹依仁. 1980. 旧上海人口变迁的研究. 上海：上海人民出版社

## 第二部分

R. 麦克法夸尔, 费正清编. 谢亮生等译. 1990. 剑桥中华人民共和国史. 革命的中国的兴起：1949~1965年. 北京：中国社会科学出版社

北京建设史书编辑委员会编. 1985. 建国以来的北京城市建设

北京建设史书编辑委员会编. 1993. 建国以来的北京城市建设资料（第六卷）

毕宝德. 1994. 中国地产市场研究. 北京：中国人民大学出版社

蔡德容. 1987. 中国城镇住宅体制改革研究. 北京：中国财政经济出版社

陈光庭. 1994. 当代中国的城市住宅问题. 中国城市住宅

的挑战. 北京: 北京科学技术出版社

陈蛟. 1982. “社会主义现实主义”是社会主义建筑创作的正确方法. 建筑学报, 1982, (5)

陈兆镛. 1958. 沈阳市北关区城市人民公社规划. 建筑学报, 1958, (11)

邓青. 1995. 城市结构转型与住房问题. 北京大学博士论文

丁宝训. 1955. 关于55-6二区住宅定型设计的几个问题. 建筑学报, 1955, (2)

董鉴泓. 1955. 第一个五年计划中关于城市建设工作的若干问题, 建筑学报, 1955, (3)

郭书田, 刘纯彬等. 1990. 失衡的中国. 石家庄: 河北人民出版社

国家计委、建委、财政部颁发《关于加强城市维护费管理工作的通知》, 1973-12-22

国家建委建筑科学研究院建筑设计研究所. 全国住宅设计图片展览介绍. 建筑学报, 1973, (6)

国家建委建筑科学研究院建筑设计研究所. 对四种住宅建筑体系的评价. 建筑学报, 1979, (2)

国家统计局编. 1984. 中国统计年鉴 1984. 北京: 中国统计出版社

国务院“关于加强新工业区和新工业城市建设工作几个问题的决定”, 1956-05-08

国务院批转《关于加强基本建设管理的几项意见》, 1973-06

胡世德. 1993. 北京住宅建筑工业化的发展与展望. 北京: 中国建筑中心科技信息研究所

华揽洪. 北京幸福村街坊设计. 建筑学报, 1957, (3)

纪平. 关于居住建筑布置方案的讨论. 建筑学报, 1956, (2)

建筑科学研究院工业与民用建筑研究室. 住宅建筑结构发展趋势. 建筑学报, 1960, (1)



金瓯卜. 建筑设计必须体现大办城市人民公社的新形势. 建筑学报, 1958, (11)

李建华. 哈尔滨“四不用”大楼的设计. 建筑设计. 1958, (4)

李邕光. 目前住宅标准设计所存在的一些问题及讨论. 建筑学报, 1956, (2)

刘宾·托聂夫. 城市住宅区的规划和建筑. 建筑学报, 1958, (1)

陆启贤. 装配式大型砖砌块试验住宅. 建筑学报, 1958, (9)

陆启贤, 沈兆鹏, 金诚. 1958年北京楼房住宅标准设计1号方案介绍. 建筑学报, 1958, (3)

闵玉林. 大规模建造城市型低层住宅建筑规划设计问题. 清华大学建筑系研究生结业论文, 1955

清华大学土木建筑系民用建筑设计教研组. 对住宅设计中的几个问题的意见. 建筑学报, 1962, (3)

四川省建委. 1972. 四川省职工住宅、宿舍建筑试行标准

孙健. 1992. 中华人民共和国经济史 1949年—90年代初. 北京: 中国人民大学出版社

孙清华等著. 1991. 住房制度改革与住房心理. 北京: 中国建筑工业出版社

汪定曾. 关于上海市住宅区规划设计和住宅设计质量标准问题的探讨. 建筑学报, 1959, (7)

汪定曾. 上海曹杨新村住宅区的规划设计. 建筑学报, 1956, (2)

汪定曾, 钱学中. 关于上海建造高层住宅的一些看法. 建筑学报, 1980, (4)

汪骅. 关于居住区规划设计形式的讨论. 建筑学报, 1956, (5)

汪骅, 陈庆庄. 上海居住区规划设计中几个问题的探讨. 建筑学报, 1960, (6)

王华彬. 积极创作, 努力提高住宅建筑的设计水平. 建

筑学报, 1962, (2)

王积业等. 1996. 我国二元结构矛盾与工业化战略选择. 北京: 中国计划出版社

王寿昶. 厅式住宅探讨. 建筑学报. 1978, (4)

王嗣均主编. 1996. 中国城市化区域发展问题研究. 北京: 高等教育出版社

王晓鸣. 1988. 中国现代城市住宅建设管理大事记 (1949—1986). 武汉: 武汉工业大学出版社

“关于城市房产、房租的性质和政策”, 《人民日报》新华信箱, 1949-04-25

杨廷宝. 1955. 国际建筑师协会第四届大会情况报导. 建筑学报, 1955, (2)

友清贵和. 林建平译. 厅的作用与厅式住宅的发展. 建筑学报, 1995, (8)

张秉忱, 陈吉元, 周一星主编. 1991. 中国城市化道路宏观研究. 哈尔滨: 黑龙江人民出版社

郑寿南, 章明. 上海1964年大型壁板住宅试点工程设计介绍. 建筑学报, 1964, (8)

赵德馨主编. 1988. 中华人民共和国经济史1949—1966. 郑州: 河南人民出版社

中央财经委员会颁发的《五年建设的任务与附表》, 1952-08

中央财政委员会发布的《基本建设暂行办法》, 1952-01-09

“三年来的标准设计工作”, 中央建筑工程部设计总局全国标准设计会议资料, 1954-02-12

周金祥. 1985. 建筑标准设计. 见: 中国建筑年鉴 (1984—1985). 北京: 中国建筑工业出版社

周一星. 1997. 城市地理学. 北京: 商务印书馆

朱亚新. 住宅建筑和小面积住宅设计. 建筑学报, 1962, (2)

### 第三部分

白德懋. 评北京塔院小区规划竞赛得奖方案. 建筑学报, 1981, (5)

白德懋. 小区规划的新尝试. 建筑学报, 1985, (5)

白德懋, 寿震化. 城市空间的连续——记富强西里小区环境. 建筑学报, 1988, (10)

鲍家声. 支撑体居住区规划与住宅设计. 建筑学报, 1985, (2)

北京建筑设计院住宅设计研究所. 西坝河高层住宅. 建筑学报, 1989, (11)

曹洪涛, 储传亨等. 1990. 当代中国的城市建设. 北京: 中国社会科学出版社

陈华宁. 高层高密度住宅设计的一次尝试. 建筑学报, 1985, (1)

邓清. 城市结构的转型与住房问题. 北京大学博士学位论文, 1995

傅秀容. 环境、形象、技术——深圳华侨城海景花园高层公寓设计. 建筑学报, 1994, (8)

顾忠涛. 上海雁荡大厦. 建筑学报, 1986, (3)

胡德君. 创作新设想方案的己见. 建筑学报, 1984 (12)

黄汇. 迎着时代前进——'94 人居环境学术研讨会启发. 建筑学报, 1995, (4)

景体华等. 1994. 中国经济——增长与波动. 北京: 北京出版社

乐民成. 家庭生活现代化对城市住宅设计提出的挑战. 建筑学报, 1985, (9)

雷木泰. 跃廊式住宅方案的探讨. 建筑学报, 1986, (3)

卢有杰. 1996. 安居工程——社会保障商品房体系. 北京: 中国建筑工业出版社

吕俊华. 台阶式花园住宅系列设计. 建筑学报, 1984, (12)

- 马韵玉等. 居民自主设计居住生活实态调查. 建筑学报, 1993, (11)
- 马韵玉, 戚宇. 一次高塔住宅设计的思考. 建筑学报, 1997, (11)
- 苗乐如等. 1996. 住房公积金与政策性住房信贷. 北京: 中国物资出版社
- 陕西建筑设计院. 1983. 城市住宅建筑设计. 北京: 中国建筑工程工业出版社
- 沈继仁. 北京近年居住小区规划评析. 建筑学报, 1983, (2)
- 王风. 上海中山南路二十层住宅设计介绍. 建筑学报, 1986, (3)
- 杨鲁, 王育琨. 1992. 住房改革: 理论反思与现实的选择. 天津: 天津人民出版社
- 姚金凌等. 一组高级华侨公寓——“爱建大厦”设计探索. 建筑学报, 1985, (01)
- 叶维钧等. 1988. 中国城市化道路初探——兼论中国城市基础设施建设. 北京: 中国展望出版社
- 叶如棠. 中国住房的现状与发展. 中国建设, 1987, (7)
- 叶永烈. 1997. 商品房大战. 上海: 复旦大学出版社
- 张霏霏. 天津市住宅设计的标准化与多样化. 建筑学报, 1982, (6)
- 张开济. 改进住宅设计, 节约建设用地. 建筑学报, 1978, (1)
- 张开济. 多层和高层之争——有关高密度住宅建设的争论. 建筑学报, 1990, (11)
- 郑乃圭, 胡惠源. 我们对高层的看法. 建筑学报, 1981, (3)
- 中国规划设计研究院等. 1984. 居住区规划设计. 北京: 中国建筑工程工业出版社
- 中国建筑标准设计研究所. 全国砖混住宅新设想方案选编. 1984

朱建达. 1996. 当代国内外住宅区规划实例选编. 北京:  
中国建筑工业出版社

朱剑红. 成功的起步——上海建立住房公积金制度纪  
事. 人民日报, 1995-06-20

朱剑红. 房改切入点——新房新制度. 人民日报, 1997-  
04-08

朱剑红. 房改, 你真要改吗. 人民日报, 1998-09-20 (9)

朱亚新. 台阶式住宅与灵活户型——多层高密度规划  
建筑设计的探讨. 建筑学报, 1979, (3)

左令. 住宅产业化的理论探讨. 中国房地产信息, 1999,  
(12)